The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Adroddiad i Gynghorau Gwynedd ac Ynys Môn	**Report to the Isle of Anglesey County Council and Gwynedd Council**
gan:	**by:**
Hywel Wyn Jones BA (Anrh) BTP MRTPI	**Hywel Wyn Jones BA (Hons) BTP MRTPI**
Richard Duggan BSc (Anrh) DipTP MRTPI	**Richard Duggan BSc (Hons) DipTP MRTPI**
Arolygwyr a benodir gan Weinidogion Cymru	**Inspectors appointed by the Welsh Ministers**
Dyddiad: 30 Mehefin 2017	**Date: 30 June 2017**

DEDDF CYNLLUNIO A PHRYNU GORFODOL 2004 (FEL Y'I DIWYGIWYD)

ADRAN 64

ADRODDIAD AR YR ARCHWILIAD O GYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD 2011 – 2026 YNYS MÔN A GWYNEDD

Cyflwynwyd y Cynllun i'w archwilio ar 18 Mawrth 2016

Cynhaliwyd Gwrandawiadau Archwilio rhwng 6 Medi ac 1 Tachwedd 2016 ac ar 26 a 27 Ebrill 2017

Cyf ffeil/File ref: LDP 515462

AHVS	Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy
AHNE	Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
CIL	Ardoll Seilwaith Cymunedol
DAM	Mapiau Cyngor Datblygu
DCO	Gorchymyn Caniatâd Datblygu
DCWW	Dŵr Cymru Welsh Water
EIP	Rhaglen Ynys Ynni
ELR	Astudiaeth Adolygu Tir Cyflogaeth
EZ	Ardal Fenter
FCA	Asesiad Canlyniadau Llifogydd
GTANA	Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr
HRA	Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd
CDLlC	Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
LCA	Ardaloedd Cymeriad Tirwedd
LHMA	Asesiad o'r Farchnad Dai Leol
LIR	Adroddiad ar yr Effaith Leol
ACLl	Awdurdod Cynllunio Lleol
LTP	Cynllun Trafnidiaeth Lleol
MAC	Materion sy'n Arwain at Newid
NPS	Datganiadau Polisi Cenedlaethol
NRW	Cyfoeth Naturiol Cymru
PPW	Polisi Cynllunio Cymru
SA	Arfarniad o Gynaliadwyedd
SEA	Asesiad Amgylcheddol Strategol
SLA	Ardaloedd Tirwedd Arbennig
TAN	Nodyn Cyngor Technegol
TCPA	Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
WBFG	Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015
WLIA	Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg
WSP	Cynllun Gofodol Cymru

Crynodeb Annhechnegol

Mae'r adroddiad hwn yn dod i'r casgliad, yn amodol ar y Materion sy'n Arwain at Newidiadau (MACs) argymelledig a amlinellir yn Atodiadau A a B, bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl) 2011 - 2026 Ynys Môn a Gwynedd yn darparu sail briodol ar gyfer cynllunio'r Siroedd hyd at 2026. Mae gan y Cynghorau ddigon o dystiolaeth i ategu'r strategaeth ac maent wedi dangos bod gobaith realistig iddi gael ei chyflawni.

Mae angen nifer o newidiadau i fodloni gofynion cyfreithiol a statudol ac i sicrhau bod y Cynllun yn gadarn. Nid yw'r rhain yn newid byrdwn strategaeth gyffredinol y Cynghorau ac nid ydynt yn tanseilio'r Arfarniad o Gynaliadwyedd a gynhaliwyd ganddynt. Crynhoir y prif newidiadau fel a ganlyn:

- Cynnwys polisi newydd ar rôl ffiniau datblygu;
- Diwygio dosbarthiad tai newydd rhwng haenau'r hierarchaeth aneddiadau;
- Diwygio elfennau manwl y cyflenwad tai;
- Lleihau nifer y Clystyrau a diwygio'r cyfyngiadau ar eu twf;
- Dileu'r polisi ar gyflwyno datblygiadau tai fesul cam;
- Cyflwyno trywydd ar gyfer cyflenwi tai;
- Diwygio'r ffigur targed tai fforddiadwy i 1,572 a diwygio lefelau dangosol cyfraniadau gan ddatblygwyr;
- Diwygio'r ymagwedd at safleoedd eithriedig i gyd-fynd â'r polisi cenedlaethol;
- Mireinio'r darpariaethau cyfyngol mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth;
- Egluro'r ymagwedd at lety ar ffurf campws ar gyfer gweithwyr adeiladu;
- Neilltuo safle ym Mhenhesgyn, Penmynydd fel safle ar gyfer Teithwyr, ac ehangu cwmpas y polisi ar safleoedd newydd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr;
- Diwygio'r ffigurau cyflenwad tir cyflogaeth;
- Cyflwyno polisi arbennig ar gyfer y safle yn Adwy'r Hafan, Pwllheli a'i ddileu o'r rhestr o safleoedd cyflogaeth a ddiogelir;
- Lleihau arwynebedd y tir yn Ystad Ddiwydiannol Griffin, Penrhyndeudraeth sy'n safle cyflogaeth a ddiogelir;
- Cyflwyno fframwaith polisi diwygiedig ar gyfer datblygiadau sy'n gysylltiedig â'r prosiect Wylfa Newydd;
- Diwygio ffiniau canol y dref ym Mangor a Biwmares;
- Diwygio'r polisïau ynni adnewyddadwy, gan gynnwys polisi newydd ar araeau solar ffotofoltäig, ac amlygu ardaloedd sy'n cynnig cyfle ar gyfer datblygiadau solar ffotofoltäig ar raddfa sirol;
- Newidiadau i eiriad polisïau er mwyn adlewyrchu polisi cynllunio cenedlaethol yn agosach a sicrhau eu heffeithiolrwydd; a
- Newidiadau i wella effeithiolrwydd y fframwaith monitro.

Mae'r holl newidiadau argymelledig wedi cael eu cyflwyno gan y Cynghorau mewn ymateb i faterion a drafodwyd yn ystod yr archwiliad. Gyda'r newidiadau argymelledig, mae'r Cynllun yn bodloni gofynion adran 64(5) Deddf 2004 a'r profion cadernid a amlinellir mewn polisi cenedlaethol.

Cynnwys

1	Cyflwyniad	3
2	Profion Gweithdrefnol	5
3	Strategaeth y Cynllun	7
4	Darpariaeth a Gwasgariad Tai	14
5	Darparu Tai Fforddiadwy, Tai Marchnad Leol a Thai Penodol eraill	22
6	Llety Sipsiwn a Theithwyr	27
7	Yr Economi a Chyflogaeth, gan gynnwys Manwerthu a Thwristiaeth	30
8	Mwynau a Gwastraff	43
9	Newid yn yr Hinsawdd ac Ynni Adnewyddadwy	45
10	Yr Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig	48
11	Seilwaith	51
12	Monitro, Gweithredu ac Adolygu'r Cynllun	56
13	Casgliadau Cyffredinol	57

Atodiad A: Materion y Cyngor sy'n Arwain at Newidiadau

Atodiad B: Materion yr Arolygwyr sy'n Arwain at Newidiadau

1 Cyflwyniad

1.1. O dan delerau Adran 64(5) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, diben archwilio Cynllun Datblygu Lleol yn annibynnol yw pennu:

a) p'un a yw'n bodloni gofynion adrannau 62 a 63 y Ddeddf a rheoliadau o dan adran 77, a
b) ph'un a yw'n gadarn.

1.2. Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys yr asesiad o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd 2011 - 2026 Ynys Môn a Gwynedd (y cyfeirir ato o hyn ymlaen fel "y CDLlC" neu "y Cynllun") o ran y materion uchod, ynghyd ag argymhellion a'r rhesymau drostynt, fel sy'n ofynnol gan adran 64(7) y Ddeddf. Mae'r CDLlC a gyflwynwyd wedi cael ei baratoi yn unol â'r Ddeddf a Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynlluniau Datblygu Lleol) (Cymru) 2005. Daeth Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynlluniau Datblygu Lleol) (Cymru) (Diwygio) 2015 i rym ym mis Awst 2015. Mae'r rhain yn diwygio rheoliadau 2005 ac, oherwydd bod y newidiadau'n ymwneud yn bennaf â gweithdrefnau diwygio'r cynllun a'r cam safleoedd amgen, nid ydynt wedi dylanwadu ar yr archwiliad hwn.

1.3. Mae Pennod 2 Polisi Cynllunio Cymru (PPW) (Argraffiad 9, Tachwedd 2016) wedi cael ei diweddaru yng ngoleuni'r rheoliadau newydd ac mae Llawlyfr CDLl newydd[1] wedi cael ei gyhoeddi. Mae'r dogfennau hyn yn cynnwys y profion cadernid newydd, sef: p'un a yw'r Cynllun yn cydweddu; p'un a yw'r Cynllun yn briodol; a ph'un a fydd y Cynllun yn cyflawni. Rydym wedi asesu'r Cynllun yn erbyn y profion newydd hyn. Mae'r CDLlC wedi cael ei baratoi ar sail y profion blaenorol, ond oherwydd nad yw'r egwyddorion wedi newid, a bod yr archwiliad wedi rhoi digon o gyfle i wneud sylwadau o fewn y fframwaith a osodwyd gan y profion newydd, rydym yn fodlon nad yw'r newid hwn wedi bod yn anfanteisiol i'r rhain hynny a gymerodd ran yn y broses.

1.4. Ar ôl i'r sesiynau gwrandawiad cychwynnol gael eu cynnal, cyhoeddwyd argraffiad diweddaraf PPW a diwygiwyd Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 4: Datblygiadau Manwerthu a Masnachol. Mae'r Cynghorau wedi gwneud sylwadau[2] ar oblygiadau'r newidiadau hyn i'r Cynllun. Rydym wedi asesu'r CDLlC yn erbyn y polisi cynllunio cenedlaethol diweddaraf a gyhoeddwyd.

1.5. Diben yr archwiliad yw pennu p'un a yw'r Cynllun yn gadarn, felly argymhellwn newidiadau yn yr adroddiad hwn dim ond lle mae angen clir i ddiwygio'r Cynllun yng ngoleuni'r gofynion cyfreithiol a/neu'r profion cadernid. Mae'r newidiadau cyfrwymol hyn wedi'u rhifo mewn teip **trwm** ac wedi'u cynnwys yn Atodiadau A a B yr adroddiad hwn. Rydym yn fodlon bod y newidiadau hyn yn unol â sylwedd y Cynllun cyffredinol a'i bolisïau, ac nad ydynt yn tanseilio'r Arfarniad o Gynaliadwyedd (SA) a'r prosesau cyfranogol a gynhaliwyd.

1.6. Ystyriwyd yr holl sylwadau a wnaed fel sy'n briodol, gan gynnwys y rhai hynny a wnaed mewn ymateb i'r Newidiadau â Ffocws a'r Materion sy'n Arwain at Newidiadau, a'r materion a godwyd yn ystod Gwrandawiadau'r archwiliad. Gan

[1] Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu Lleol – Argraffiad 2 (2015)
[2] Dogfen Archwiliad: DA036a

fod yr archwiliad yn canolbwyntio ar gadernid, nid yw ein hadroddiad yn cyfeirio'n benodol at y sylwadau unigol a wnaed ym mhob achos. Cyfeirir at faterion a godwyd gan sylwadau unigol dim ond lle yr ystyrir eu bod yn ymdrin â materion perthnasol sy'n ymwneud â chadernid y Cynllun. Mae newidiadau i'r Cynllun a geisiwyd gan unrhyw un a gyflwynodd sylwadau yn destun newid a argymhellir dim ond lle y canfuom, ar sail y dystiolaeth, fod newid o'r fath yn angenrheidiol i wneud y Cynllun yn gadarn.

1.7. Mae nifer o'r rhai a gyflwynodd sylwadau wedi cynnig safleoedd amgen i'r rhai a ddyrannwyd yn y Cynllun, a hynny'n fwyaf nodedig ar gyfer datblygiadau tai. Yr hyn sy'n ofynnol gan Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) wrth baratoi CDLl yw ei fod yn cynhyrchu strategaeth, polisïau a dyraniadau sy'n gadarn. Mae'n debygol y bydd Awdurdod yn gallu bodloni anghenion ei gymuned mewn sawl ffordd, sydd oll yn gadarn yn unigol. Efallai y bydd rhai o'r farn nad yw'r dyraniadau yn y Cynllun yn cynnig y datrysiad gorau, ond gallwn ni argymell newidiadau dim ond pan fyddant yn angenrheidiol i wneud y Cynllun yn gadarn. Yn wir, Cynllun y Cynghorau ydyw ac nid ein rôl ni yw gwella'r hyn sy'n gynllun cadarn fel arall. Am y rheswm hwn, rydym wedi cyfeirio'n benodol at safleoedd yn yr Adroddiad hwn dim ond lle y bu angen er mwyn dod i gasgliad ar gadernid cyffredinol y Cynllun.

Newidiadau Ôl-adneuo

1.8. Cyn cyflwyno'r CDLlC i'w archwilio, ystyriodd y Cynghorau y sylwadau a dderbyniwyd a phenderfynasant wneud nifer o Newidiadau â Ffocws i'r Cynllun wedi'i adneuo. Hysbysebwyd y newidiadau hyn fel sy'n briodol ac ystyriwyd yr ymatebion. Yn y Cyfarfod Cyn-Gwrandawiad, cadarnhaodd y Cynghorau mai'r Cynllun yr oeddent eisiau iddo gael ei archwilio yw'r CDLlC wedi'i adneuo fel y'i haddaswyd gan y Newidiadau â Ffocws a'r Mân Newidiadau Golygyddol[3]. Gan fod y Newidiadau â Ffocws wedi bod yn destun ymgynghoriad a bod yr SA wedi cael ei adolygu lle y bo'r angen, fe'u derbynnir yn rhan o'r CDLlC a gyflwynwyd. Felly, y Cynllun wedi'i adneuo, fel y'i haddaswyd gan y Newidiadau â Ffocws a'r Mân Newidiadau Golygyddol, fu'r man cychwyn ar gyfer archwilio cadernid y Cynllun.

1.9. Diben yr archwiliad yw pennu p'un a yw'r Cynllun yn gadarn, felly argymhellwn newidiadau yn yr adroddiad hwn dim ond pan fo angen clir i ddiwygio'r Cynllun yng ngoleuni'r gofynion cyfreithiol a/neu'r profion cadernid. Drwy gydol yr archwiliad, cynhaliodd y Cynghorau atodlen Pwyntiau Gweithredu a oedd yn cynnwys newidiadau a awgrymodd y Cynghorau mewn ymateb i faterion a godwyd yn ystod yr archwiliad. Mae llawer o'r rhain wedi dod yn faterion sy'n arwain at newidiadau i'r Cynllun (MACs). Nid ydynt yn newid byrdwn a strategaeth y CDLlC. Roedd y MACs hyn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ffurfiol am 6 wythnos rhwng 26 Ionawr a 9 Mawrth 2017, ac ailaseswyd yr SA a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) yn rhan o'r broses hon hefyd[4]. Rydym wedi ystyried yr ymatebion i'r ymgynghoriad MAC wrth ysgrifennu ein hadroddiad. Y fersiwn hon o'r MACs yw'r sail i'r MACs a amlinellir yn Atodiad A yr adroddiad hwn. Mae'r MACs yn Atodiad A yn cynnwys mân newidiadau a

[3] Dogfennau a Gyflwynwyd CDLL.023 a CDLL.027
[4] Dogfennau Archwiliad DA041 a DA042

gyflwynwyd gan y Cynghorau er mwyn mireinio'r fersiwn wreiddiol, yn bennaf mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'r Cynghorau wedi cadarnhau nad yw'r mân newidiadau a gyflwynwyd ganddynt yn tanseilio'r prosesau cyfranogol a gynhaliwyd nac yn codi materion mewn perthynas â'r SA neu'r HRA. Mae'r MACs a amlygir mewn teip trwm yn Atodiadau A a B yn ffurfio'r sail i'n hargymhellion ac felly'n newidiadau cyfrwymol sy'n angenrheidiol i sicrhau cadernid y Cynllun. Rydym yn fodlon na fydd y MACs yn anfanteisiol i unrhyw bartïon ac na fyddant yn cael unrhyw effaith o bwys ar ganfyddiadau SA, Asesiad Amgylcheddol Strategol (SEA) neu HRA y Cynllun, na byrdwn cyffredinol y strategaeth neu'r polisïau yn y Cynllun.

1.10. Nid yw'r MACs nad ydynt wedi'u hamlygu yn angenrheidiol i wneud y Cynllun yn gadarn, ond maent wedi'u cynnwys oherwydd eu bod yn gwella eglurder a manwl gywirdeb. Cyfeirir at y MACs hyn yn yr adroddiad dim ond lle maent yn helpu i egluro'r materion sy'n cael eu trafod. Nid yw'r adroddiad hwn yn cyfeirio at MACs sy'n ymwneud â mân wallau golygyddol ac argraffyddol. Gallai'r Cynghorau wneud diwygiadau canlyniadol sy'n deillio o'r MACs.

1.11. Mae Atodiad B yn amlinellu Materion sy'n Arwain at Newid arfaethedig a chyfrwymol yr Arolygwyr. Ni chynigiwyd hyn gan y Cyngor, ond rydym wedi'i orfodi er mwyn sicrhau bod y Cynllun yn gadarn. Nid yw'r newid yn tanseilio'r prosesau SA, SEA a HRA a gynhaliwyd, ac nid yw ychwaith yn effeithio ar strategaeth y Cynllun.

2 Profion Gweithdrefnol

2.1. Mae'r CDLlC wedi cael ei baratoi yn unol â'r Cytundeb Cyflenwi (fel y'i diwygiwyd trwy gytundeb â Llywodraeth Cymru)[5] a'r Cynllun Cynnwys Cymunedau, fel y dangoswyd yn yr Adroddiad Ymgynghori. Ymgysylltodd y Cynghorau ag amrywiaeth eang o sefydliadau a'r cyhoedd ynglŷn â chreu strategaethau a dewisiadau amgen ac amlygu materion allweddol. Cynhaliodd y Cynghorau gyfres o weithdai, seminarau a chyfarfodydd i ymgysylltu â rhanddeiliaid, yn ogystal â chysylltu â nifer o grwpiau'n uniongyrchol, gan gynnwys rhai a oedd yn cynrychioli pobl ifanc a'r henoed, a grŵp anabledd[6]. Ystyriwn fod gofynion y Cynllun Cynnwys Cymunedau wedi cael eu bodloni.

2.2. Mae'r Cynllun a'r holl brif newidiadau arfaethedig a wnaed i'r Cynllun wedi'i adneuo wedi bod yn destun ymgynghori a hysbysebu. Felly, mae'r Cynllun yn cydymffurfio â gofynion Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynlluniau Datblygu Lleol) (Cymru) 2005 (fel y'u diwygiwyd) yn hyn o beth.

2.3. Mae'r Cynllun wedi bod yn destun SA, gan gynnwys SEA[7]. Mae'r SA yn darparu crynodeb o'r dewisiadau amgen strategol a ystyriwyd, yn ogystal â chrynodeb o'r rhesymau pam na chawsant eu derbyn. Mae newidiadau ychwanegol a gynigiwyd gan y Cynghorau yn rhan o'r broses archwilio wedi cael eu profi yn yr

[5] Dogfen a Gyflwynwyd: CDLL.022
[6] Dogfen a Gyflwynwyd: CDLL.020
[7] Dogfen a Gyflwynwyd: CDLL.007

un modd, lle y bo'r angen, am unrhyw effeithiau ar yr SA a'r SEA[8]. Rydym yn fodlon bod y broses SA/SEA a gynhaliwyd yn gadarn ac yn bodloni'r gofynion gweithdrefnol a chyfreithiol.

2.4. Yn unol â'r Gyfarwyddeb Cynefinoedd[9], cynhaliwyd Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) o'r Cynllun[10], ac fe'i hadolygwyd fel y bo'r angen yng ngoleuni newidiadau a gynigiwyd yn ystod yr archwiliad[11]. Rydym yn fodlon bod canlyniadau'r Sgrinio HRA yn dangos nad oes angen Asesiad Priodol. Felly, gellir dod i'r casgliad na fydd gweithredu'r Cynllun yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar gyfanrwydd y safleoedd Ewropeaidd o fewn ardal y cynllun neu ardaloedd cyfagos (naill ai ar ei ben ei hun neu mewn cyfuniad â chynlluniau neu brosiectau eraill).

2.5. Mae Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus yn mynnu bod y Cynghorau'n rhoi ystyriaeth briodol i'r angen i ddileu gwahaniaethu, hybu cyfle cyfartal a meithrin perthynas dda rhwng gwahanol gymunedau. Mae'r Cynghorau wedi cynnal a rhoi cyhoeddusrwydd i Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb[12] o'r CDLlC er mwyn sicrhau bod materion cydraddoldeb wedi cael eu hystyried drwy gydol y broses o baratoi'r Cynllun. Bu'r broses hon yn un ailadroddus er mwyn sicrhau bod y CDLlC yn hybu cyfle cyfartal ac amrywiaeth ac nad yw'n cael effaith niweidiol ar unrhyw bobl sy'n cael eu diogelu o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 nac yn gwahaniaethu yn eu herbyn.

2.6. Mae Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn gosod cyfres o newidiadau deddfwriaethol i ddiwygio'r system gynllunio yng Nghymru er mwyn sicrhau ei bod yn deg, yn gydnerth ac yn galluogi datblygiad. Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod dyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy. Oherwydd cyflwynwyd y Cynllun cyn mis Ebrill 2016, nid oes rhaid iddo gyd-fynd yn uniongyrchol â'r nodau llesiant a amlygwyd yn y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Fodd bynnag, rydym wedi ystyried y fframwaith deddfwriaethol wedi'i ddiweddaru a'r ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae'r Cynghorau hefyd wedi dangos[13] bod y Cynllun yn cyd-fynd â'r nodau llesiant a amlygwyd. Yn wir, bydd y Cynllun, fel y'i haddaswyd, yn cyfrannu tuag at lesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru ac, yn yr ystyr hon, rydym yn fodlon ei fod yn cydymffurfio â'r egwyddor drosfwaol o gyflawni datblygu cynaliadwy.

2.7. Mae argraffiad 9 PPW, a gyhoeddwyd yn hwyr yn ystod yr archwiliad, yn datgan ym mharagraff 2.1.5 y dylai 10 mlynedd o leiaf o gyfnod CDLl fod yn weddill ar adeg ei fabwysiadu. Yn yr achos hwn, byddai'r Cynllun yn parhau hyd at 2026. Mae wedi cymryd sawl blwyddyn i gael y Cynllun yn barod i'w gyflwyno, a bu oedi ychwanegol yn angenrheidiol yn ystod y broses archwilio. Fel y cyfryw, ac

[8] Dogfennau Archwiliad: DA021 a DA041
[9] Cyfarwyddeb Cynefinoedd yr Undeb Ewropeaidd (92/43/EEC)
[10] Dogfen a Gyflwynwyd: CDLL.008
[11] Dogfennau Archwiliad: DA019 a DA042
[12] Dogfennau a Gyflwynwyd: CDLL.009 a CDLL.009A
[13] Dogfen Sesiynau Gwrandawiad: SG016, Pwynt Gweithredu S16/PG41

o gofio'r angen dybryd am gynllun datblygu cyfredol i hwyluso ac arwain twf yn yr ardal, nid yw'n gwneud synnwyr, yn ein barn ni, i ddyfarnu nad yw'r Cynllun yn gadarn ar y sail nad yw'r cyfnod sy'n weddill yn bodloni'r gofyniad hwnnw.

Casgliad

2.8. Cydymffurfiwyd â'r gofynion gweithdrefnol a chyfreithiol perthnasol.

3 Strategaeth y Cynllun

3.1. Y Cynllun hwn yw'r Cynllun Datblygu Lleol cyntaf i'w gynhyrchu ar y cyd gan ddau awdurdod cynllunio lleol. Fe'i harweiniwyd gan Uned o swyddogion o'r ddau Awdurdod sy'n adrodd i Aelodau'r ddau Gyngor. Mae'r cynllun yn ymdrin ag eithafoedd gogledd-orllewinol y wlad, gan ymestyn dros Ynys Môn a'r rhan honno o Wynedd sydd y tu allan i Barc Cenedlaethol Eryri. Mae'r ddwy sir wedi'u gwahanu gan Afon Menai ac wedi'u cysylltu gan ddwy bont.

3.2. Ardal wledig yn bennaf yw ardal y Cynllun, y mae llawer ohoni'n dirwedd o ansawdd uchel, gan gynnwys 2 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac Ardaloedd Tirwedd Arbennig (SLA) a ddynodwyd yn lleol. Mae'r ardal yn cydffinio â Pharc Cenedlaethol Eryri hefyd. Mae sawl rhan o ardal y Cynllun, gan gynnwys ardaloedd arfordirol eang, yn gyrchfannau poblogaidd i dwristiaid ac mae'r diwydiant twristiaeth yn gwneud cyfraniad sylweddol at economi Ynys Môn a Gwynedd. Mae ardal y Cynllun hefyd yn cynnwys nifer o Ardaloedd Cadwraeth Arbennig ac Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig, safle RAMSAR a nifer o Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig sy'n ardaloedd pwysig ar gyfer cadwraeth natur. Mae Ynys Môn gyfan wedi'i dynodi gan UNESCO yn Geobarc Byd-eang (Geobarc Byd-eang GeoMôn) i gydnabod y ddaeareg eithriadol a geir ar yr Ynys. Mae'r amgylchedd hanesyddol yn cynnwys 2 Safle Treftadaeth y Byd UNESCO, sawl ardal gadwraeth, a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol. Mae'r iaith Gymraeg a dylanwadau diwylliannol cysylltiedig yn nodwedd amlwg o ardal y Cynllun, ond mae tystiolaeth o ddirywiad sylweddol yng nghanran y siaradwyr Cymraeg ar draws ardal y Cynllun.

3.3. Mae'r Cynllun yn amlygu nifer o faterion allweddol y mae angen mynd i'r afael â hwy ar draws amrywiaeth o bynciau, gan gynnwys cynhyrchedd isel yr economi leol a phoblogaeth sy'n heneiddio o ganlyniad i fewnfudo i ardaloedd sy'n gyrchfannau ymddeol poblogaidd ynghyd â cholli preswylwyr ifanc, economaidd weithgar.

3.4. Mae'r Cynghorau wedi awgrymu newidiadau i rannau cyflwyniadol y Cynllun sy'n ceisio hepgor darnau diangen o destun, sicrhau bod y rhannau hynny'n cael eu diweddaru yn barod ar gyfer mabwysiadu'r Cynllun, a sicrhau eu bod yn adlewyrchu'r dystiolaeth ddiweddaraf a'u bod yn gyson â gweddill y Cynllun. Gyda'i gilydd, mae'r newidiadau hyn (**NMC1-NMC54**) yn sicrhau eglurder a chydlyniad y Cynllun ac fe'u hargymhellir. Cynigiwyd newidiadau hefyd i sawl un o'r atodiadau sy'n ategu'r Cynllun. Mae rhai o'r rhain (**NMC339**, **NMC340**, ac **NMC343**-**NMC357**) yn angenrheidiol i sicrhau effeithiolrwydd y Cynllun ac i sicrhau bod y Cynllun yn adlewyrchu'r dystiolaeth ddiweddaraf a'i fod yn gyson yn fewnol, felly fe'u hargymhellir.

Gweledigaeth, Amcanion ac Egwyddorion y Strategaeth

3.5. Mae’r rhan fwyaf o ardal y Cynllun o fewn Ardal Cynllun Gofodol Gogledd-orllewin Cymru (Eryri a Môn), fel y’i hamlygir yng Nghynllun Gofodol Cymru (WSP), ac mae ei heithafion deheuol o fewn Ardal Canolbarth Cymru. Mae Gweledigaeth y CDLlC yn adlewyrchu blaenoriaethau WSP ar gyfer yr ardaloedd. Mae’r Weledigaeth yn ceisio sicrhau, erbyn diwedd cyfnod y Cynllun, y bydd y ddwy Sir yn cael eu cydnabod am eu cymunedau egnïol a bywiog sy’n dathlu eu diwylliant, treftadaeth ac amgylchedd unigryw, ac am fod yn lleoedd y mae pobl yn dewis byw a gweithio ynddynt ac ymweld â hwy. Mae’r Cynllun yn amlinellu gweledigaeth wedi’i theilwra ar gyfer pob un o’r aneddiadau mwyaf, yn ogystal â gweledigaeth ar gyfer yr ardaloedd gwledig cyfan a’r aneddiadau llai. Mae’r CDLlC yn ceisio gwireddu ei weledigaeth trwy 19 amcan strategol wedi’u casglu ynghyd yn 5 thema gyffredinol sy’n ymdrin â chymunedau, byw’n gynaliadwy, yr economi, tai, a’r amgylchedd naturiol ac adeiledig. Mae polisïau strategol a manwl y Cynllun yn gysylltiedig ag un neu fwy o’r amcanion ac yn darparu fframwaith cynhwysfawr i ymdrin â’r materion a amlygwyd.

3.6. Wrth baratoi’r Cynllun, mae’r Cynghorau wedi gweithio gyda’u hawdurdodau cyfagos yn unigol a thrwy fframweithiau rhanbarthol i ystyried materion trawsffiniol a materion cyd-destunol ehangach. Cynhaliwyd nifer o weithdai i drafod goblygiadau trawsffiniol y materion a ddaeth i’r amlwg wrth baratoi’r CDLlC[14]. Mae’r broses o baratoi’r Cynllun wedi cynnwys ystyried dewisiadau amgen rhesymol yn ymwneud â thwf a dewisiadau gofodol[15] a lywiodd y Strategaeth a Ffefrir. Mae’r dewisiadau wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ac wedi cael eu mireinio wrth i’r cynllun gael ei baratoi yng ngoleuni asesiadau papurau pwnc ac asesiadau eraill. Roedd Papur Pwnc 4: *Disgrifio’r Twf Tai a Gofodol* wedi dadansoddi 5 dewis gofodol ar gyfer tai, ac mae’n cofnodi rhinweddau’r dewis a dderbyniwyd sydd wedi’i amlygu yn Strategaeth y Cynllun.

3.7. Nod y Strategaeth yw gwasgaru datblygiad yn gymesur ar draws ardal y Cynllun, gan ganolbwyntio ar y lleoliadau sy’n darparu’r cyfleoedd gorau am ddatblygu cynaliadwy. Mae’r graddau y mae twf, yn enwedig tai, yn cael ei wasgaru i ardaloedd gwledig yn adlewyrchu graddau’r datblygiad presennol mewn ardaloedd gwledig. Mae’r Cynllun yn amlygu cysylltiadau swyddogaethol a chymdeithasol rhwng aneddiadau ac, er ei fod yn cydnabod mai twf yn yr aneddiadau mwyaf sy’n hybu patrymau trafnidiaeth gynaliadwy orau, mae hyn wedi’i gydbwyso â chynnal cymunedau gwledig trwy ganiatáu rhywfaint o dwf yn yr ardaloedd hyn.

Lefel Twf

3.8. Yn ôl PPW (2.1.1), nod y system gynllunio yw cynllunio ar gyfer darparu cyflenwad digonol a pharhaus o dir i fodloni anghenion cymdeithas mewn ffordd sy’n gyson ag egwyddorion cynaliadwyedd.

[14] Dogfen a Gyflwynwyd: CDLL.020
[15] Dogfen a Gyflwynwyd: CDLL.001

3.9. Yr hyn sydd wrth wraidd strategaeth y Cynllun yw’r newid economaidd trawsffurfiol a ddisgwylir yn sgil prosiectau seilwaith mawr ar Ynys Môn, yn enwedig statws Ardal Fenter yr Ynys a datblygu gorsaf pŵer niwclear yn Wylfa Newydd[16]. Mewn ymateb, mae’r Cynllun yn ceisio darparu ar gyfer twf dyheadol, a arweinir gan gyflogaeth, sydd wedi’i seilio ar gynnydd disgwyliedig mewn gweithgarwch economaidd a fyddai, i bob pwrpas, yn gwyrdroi’r duedd o bobl ifanc yn gadael yr ardal i chwilio am waith ac yn cynyddu ffyniant yr ardal.

3.10. Yng Ngwynedd, disgwylir i’r ardaloedd hynny sy’n agos i Afon Menai, gan gynnwys Caernarfon a Bangor, elwa o’r cyfleoedd cyflogaeth ar yr Ynys. Bydd dylanwad gweithgarwch economaidd Ynys Môn ar Wynedd yn lleihau yn anochel po bellaf yr eir oddi wrth yr Ynys. Disgwylir i ran ddeheuol Gwynedd elwa o Ardal Fenter (EZ) Trawsfynydd (sydd o fewn ardal weinyddol y Parc Cenedlaethol). Er y dylai’r fenter hon gyfrannu at gyfleoedd cyflogaeth, ni ddisgwylir iddi ddarparu’r un newid trawsffurfiol â’r fenter Ynys Ynni.

3.11. Mae strategaeth economaidd y CDLlC yn ceisio cyfeirio defnyddiau cyflogaeth, gwasanaethau a gweithgarwch economaidd ar raddfa fwy tuag at brif ganolfannau poblogaeth ardal y Cynllun, yn enwedig Canolfan Is-ranbarthol Bangor a’r Canolfannau Gwasanaethau Trefol, a thuag at safleoedd cyflogaeth strategol presennol. Fodd bynnag, mae’n ceisio cydbwyso’r ymagwedd hon trwy ddarparu cyfleoedd cyflogaeth/economaidd mwy lleol, ar raddfa lai ar gyfer cymunedau gwledig ar draws ardal y Cynllun. Mae’r gwasgariad cyfleoedd hefyd yn ystyried y cyfleoedd a ddarperir gan yr Ardaloedd Menter dynodedig yn Nhrawsfynydd ac Ynys Môn a’r mentrau eraill ar yr Ynys. Mae’r ymagwedd yn cyd-fynd â byrdwn polisïau a chanllawiau cenedlaethol, a Chynllun Gofodol Cymru sy’n amlygu pwysigrwydd yr ardal i dwf economaidd Gogledd-orllewin Cymru. O ystyried yr holl ffactorau hyn, deuwn i’r casgliad fod strategaeth y Cynllun yn gadarn o ran darparu cyfleoedd ar gyfer twf economaidd a chyflogaeth sy’n briodol i amgylchiadau’r ardal.

3.12. Mae’r twf tai yn y Cynllun wedi cael ei lywio gan amcanestyniadau aelwydydd a phoblogaeth Llywodraeth Cymru. Mae ymagwedd y Cynllun hefyd yn ystyried, ond nid yw’n ceisio cynnal, tueddiadau yn y gorffennol sy’n parhau i fod o dan ddylanwad y dirwasgiad economaidd. Mae’r twf tai a amlygwyd yn ddyheadol ac wedi’i seilio ar y rhagolygon economaidd trawsffurfiol a ddisgwylir yn ystod cyfnod y Cynllun. Yn unol â PPW[17], mae’r Cynllun yn ceisio cefnogi twf economaidd a chyflogaeth ochr yn ochr ag ystyriaethau amgylcheddol o fewn cyd-destun datblygu cynaliadwy. Ceir cyfatebiaeth gyffredinol rhwng swyddi a thai, er bod y gwasgariad gofodol wedi’i addasu i ddarparu ar gyfer rhywfaint o dwf tai mewn cymunedau gwledig.

Y Strategaeth Ddatblygu

3.13. Mae’r Cynllun yn amlygu hierarchaeth aneddiadau sy’n cynnwys 6 chategori aneddiadau[18] yn ôl nifer o ffactorau gan gynnwys eu maint, y gwasanaethau a’r

---

[16] Mae Wylfa wedi’i amlygu yn Natganiad Polisi Cenedlaethol Llywodraeth y Deyrnas Unedig fel safle a allai fod yn addas ar gyfer adeiladu gorsaf pŵer niwclear newydd

[17] Paragraff 7.1.3 PPW, Argraffiad 9

[18] Canolfan Is-ranbarthol; Canolfannau Gwasanaethau Trefol; Canolfannau Gwasanaethau Lleol; Pentrefi Gwasanethau; Pentrefi (Lleol, Arfordirol a Gwledig); a Chlystyrau

cyfleusterau a ddarperir a'u perthynas ag aneddiadau amgylchynol. Categoreiddiwyd aneddiadau ar sail y dystiolaeth fanwl a roddwyd mewn Papurau Pwnc[19].

3.14. Mae Polisi Strategol PS 15 yn amlinellu hierarchaeth categorïau aneddiadau a'u trefnu'n 3 haen: Prif Ganolfannau yw'r mwyaf, yna Canolfannau Gwasanaethau Lleol, ac yna Pentrefi a Chlystyrau. Mae'r polisi'n amlygu cyfran[20] y twf tai a ragwelir ym mhob un o'r grwpiau hyn o gategorïau aneddiadau. Er mwyn gwireddu'r gwasgariad cyffredinol hwn, mae cyfleoedd ar gyfer twf wedi'u hamlygu o fewn aneddiadau unigol. Weithiau, nid yw'r gwasgariad twf yn gyson â'r hierarchaeth aneddiadau, ac mae'r Cynghorau wedi darparu esboniadau manwl ar gyfer yr achosion hyn, sef cyfyngiadau ffisegol penodol yn bennaf, fel llifogydd a thopograffeg, sy'n effeithio ar addasrwydd rhai o'r aneddiadau i ymdopi â thwf. Mae'r dystiolaeth yn dangos bod y gwasgariad twf wedi cael ei gymhwyso'n gyson yn y strategaeth, heblaw lle mae ystyriaethau manwl wedi cyfiawnhau addasu'r ymagwedd.

3.15. Mae rhan helaeth o ardal y Cynllun wedi'i nodweddu gan gymunedau gwasgaredig a ddylanwadwyd yn hanesyddol gan bwysigrwydd diwydiannau ffermio a mwyngloddio, yn enwedig chwarela llechi. Agwedd nodedig ar y strategaeth gyffredinol yw'r pwyslais a roddir ar gynnal cymunedau gwledig trwy ddarparu cyfleoedd ar gyfer datblygiadau tai a chyflogaeth o fewn fframwaith sy'n amlygu grwpiau o aneddiadau sy'n cydgysylltu i ddarparu cydlyniad cymdeithasol a chyfleusterau sylfaenol i gefnogi eu poblogaeth. Mae graddfa datblygiad o fewn yr ardaloedd gwledig hyn yn lleihau yn gyffredinol yn unol â'r hierarchaeth. Ar y gwaelod ceir clystyrau – grwpiau bach o adeiladau yr amlygir bod ganddynt fynediad sylfaenol at wasanaethau ac sy'n cefnogi anheddiad cyfagos. Caniateir twf cymedrol yn y clystyrau hyn ar y sail y gallai gefnogi cymunedau lleol, gan gynnwys rôl yr iaith Gymraeg, a chynorthwyo i gadw gwasanaethau a chyfleusterau lleol.

3.16. Disgwylir i'r rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd gael eu cynnwys o fewn y ffiniau aneddiadau diffiniedig a amlygwyd ar y Map Cynigion. Mae'r ffiniau wedi'u llunio i gynnwys ardaloedd aneddiadau adeiledig ac, mewn rhai achosion, fe'u hymestynnwyd i gynnwys tir a allai ddarparu cyfleoedd datblygu yn unol â strategaeth y Cynllun. Mae'r Cynghorau wedi awgrymu mân newidiadau i ffiniau datblygu nad ydynt yn effeithio ar gadernid y Cynllun (NMC MAP363-364). Er mwyn sicrhau eglurder mewn perthynas â rôl ffiniau datblygu, argymhellwn gynnwys **NMC83-86**, sy'n cyflwyno polisi newydd[21] a thestun esboniadol sy'n cadarnhau y disgwylid fel arfer i ddatblygiad newydd gael ei gyfyngu i aneddiadau oni bai ei fod yn cydymffurfio â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cenedlaethol, neu fod gofyniad hanfodol i'w leoli yng nghefn gwlad.

---

[19] Dogfennau a Gyflwynwyd: PT.011 a PT.012

[20] Mae'r union gyfrannau'n destun newid arfaethedig (NMC258) a ystyrir yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymdrin â thai

[21] Nid yw'r polisi hwn wedi'i rifo, ond fe'i hamlygir yn NMC83. Er mwyn osgoi dryswch posibl i ddefnyddwyr y Cynllun yn y dyfodol, tybir y bydd y polisi hwn a pholisi arall heb ei rifo sy'n ymdrin ag AHNEau yn cael eu rhifo yn fersiwn fabwysiedig y Cynllun.

Yr Effaith ar yr Iaith Gymraeg

3.17. Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 a Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn diweddaru'r sefyllfa ddeddfwriaethol mewn perthynas â'r iaith Gymraeg. Nod y cyntaf yw sicrhau bod gan Gymru ddiwylliant bywiog ac iaith Gymraeg sy'n ffynnu, tra bod Deddf Cynllunio (Cymru) yn mynnu bod pob ACLl yn ystyried effaith ei CDLl ar yr iaith Gymraeg ac yn sicrhau bod y Gymraeg yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

3.18. Er bod y darpariaethau trosiannol ac arbed sy'n gysylltiedig â deddfwriaeth o'r fath yn golygu nad yw'r gofynion yn gwbl berthnasol i'r Cynllun hwn, mae byrdwn y ddeddfwriaeth wedi'i adlewyrchu mewn polisi cenedlaethol. Mae PPW yn cydnabod y fframwaith statudol hwn ac yn gosod gofynion ar ACLlau o ran eu hymagwedd at yr iaith Gymraeg mewn cynlluniau datblygu[22]. Rhoddir cyngor manylach yn TAN 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

3.19. Mae pwysigrwydd y Gymraeg fel rhan o gymeriad cymdeithasol a diwylliannol ardal y Cynllun yn amlwg. Mewn cyd-destun cenedlaethol, mae'r ddwy sir yn cynnwys y gyfran fwyaf o siaradwyr Cymraeg yng Nghymru (65.4% yng Ngwynedd a 57.2% yn Ynys Môn, yn ôl Cyfrifiad 2011). Fodd bynnag, mae'r Cynllun yn cydnabod bod y ffigurau hyn yn dangos bod nifer y siaradwyr Cymraeg wedi gostwng ers Cyfrifiad 2001, pan oedd y ffigurau'n 69% a 60%, yn ôl eu trefn. Mae'r gostyngiad hwn yn arbennig o arwyddocaol oherwydd ei fod yn lleihau canran y siaradwyr Cymraeg ymhellach islaw'r ffigur 70% y mae Strategaeth y Gymraeg Llywodraeth Cymru[23] yn ei gydnabod fel nifer y siaradwyr sy'n ofynnol er mwyn i'r Gymraeg fod yn iaith pob dydd y gymuned[24]. Mae'r Strategaeth yn nodi bod ardal y Cynllun yn rhan o ganolfan draddodiadol y rhai hynny sy'n gallu siarad Cymraeg. Mae cyfran y siaradwyr Cymraeg yn amrywio'n fawr ar draws ardal y Cynllun, gydag 87.8% wedi'u cofnodi mewn un ward a 18.6% yn un arall. Mae'r dirywiad wedi effeithio ar ardaloedd sydd â chrynodiadau uwch ac is o siaradwyr Cymraeg.

3.20. Cytunir yn gyffredinol bod modd priodoli'r dirywiad, i raddau helaeth, i ddau ddylanwad demograffig mawr. Yn gyntaf, y duedd ymhlith llawer o bobl ifanc i adael yr ardal i fanteisio ar gyfleoedd addysg uwch a swyddi a'u hanallu i sicrhau cyfleoedd addas am swyddi i'w galluogi i ddychwelyd. Yn ail, bu tuedd o fewnfudo ers sawl blwyddyn, yn enwedig pobl sy'n symud i'r ardal ar ôl ymddeol i fwynhau'r amgylchedd deniadol a manteisio ar dai cymharol rad. O ystyried proffil ieithyddol cymuned gynhaliol ardal y Cynllun, mae'n anochel y bydd mewnfudo'n gwanhau crynodiad y siaradwyr Cymraeg yn gyffredinol. Bydd mentrau i annog mewnddyfodiaid i ddysgu Cymraeg yn lliniaru hyn i ryw raddau, ond mae tystiolaeth yn dangos, hyd yn oed ymhlith plant mewnddyfodiaid sy'n dysgu Cymraeg drwy gydol eu haddysg yn yr ysgol, na fydd rhai yn dewis defnyddio'r iaith ar ôl gadael addysg.

[22] PPW, paragraffau 4.13.2 - 4.13.5

[23] Iaith Fyw: Iaith Byw, Strategaeth y Gymraeg 2012-17

[24] Mae un o allbynnau allweddol Amcan Strategol 1 y Cynllun yn cyfeirio at gyfraniad y Cynllun tuag at greu mwy o gymunedau sydd â mwy na 70% o siaradwyr Cymraeg

3.21. Mae'r sylfaen dystiolaeth[25] a gyflwynwyd gan y Cynghorau wedi cynnwys sawl fersiwn o Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg (WLIA), sydd wedi llywio'r SA. Mae'r dystiolaeth hon wedi darparu cyd-destun a dadansoddiad o effeithiau posibl strategaeth a pholisïau'r Cynllun ar yr iaith. Ategwyd y gwaith hwn, i bob pwrpas, gan ddadansoddiad ac asesiad a gynhaliwyd ar ran cynghrair o bartïon â buddiant[26]. Yn ôl pob tebyg, mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn cyflwyno'r asesiad mwyaf cynhwysfawr o faterion ieithyddol yng nghyd-destun cynllun datblygu yng Nghymru, sy'n cynnwys gwybodaeth am ddylanwadau amrywiol ar iechyd yr iaith.

3.22. Mae strategaeth y Cynllun wedi'i seilio ar wireddu newid trawsffurfiol a fydd yn arwain at ganlyniadau pellgyrhaeddol. Yn y cyd-destun hwn, mae'n anochel y bydd unrhyw asesiad o'r goblygiadau i'r iaith Gymraeg yn cynnwys tybiaethau a rhagfynegiadau. Bydd deall effeithiau tueddiadau'r gorffennol yn llywio asesiadau o'r fath, ond mae amgylchiadau'r dyfodol yn debygol o fod yn wahanol iawn. Mae bygythiadau a chyfleoedd i iechyd yr iaith. Bydd cyfleoedd cyflogaeth newydd, sy'n talu'n dda, yn denu gweithwyr o'r tu allan i ardal y Cynllun ond hefyd yn galluogi pobl ifanc i aros neu ddychwelyd i'r ardal trwy ddarparu mwy o gyfleoedd ar gyfer gyrfaoedd gwerth chweil yn lleol. Yn yr un modd, gallai darparu mwy o dai ddenu mwy o fewnfudo, ond bydd hefyd yn darparu cyfleoedd i bobl leol aros neu ddychwelyd. Mae'r mater yn un cymhleth ac yn debygol o gael ei lywio gan ystod eang o ffactorau, y bydd llawer ohonynt y tu allan i gwmpas y Cynllun i raddau helaeth.

3.23. Mae rhai gwrthwynebwyr yn beirniadu tystiolaeth y Cynghorau a'r graddau y mae'n cynnwys honiadau heb eu cadarnhau, ac maent yn herio'r arbenigedd a lywiodd y gwaith. Mae astudiaeth Hanfod wedi casglu tystiolaeth fanwl ynglŷn â'r sefyllfa bresennol ac yn cynnig esboniadau rhesymedig am ddirywiad y Gymraeg ar draws ardal y Cynllun. Fodd bynnag, ac am resymau dealladwy a esboniwyd eisoes, mae llawer o'i chanfyddiadau ynglŷn ag effaith debygol y Cynllun ar yr iaith wedi'u seilio ar dybiaethau eu hunain. Er hynny, nid ydym yn amau difrifwch y cyflwyniad, y ddealltwriaeth fanwl o'u cymunedau a ddangoswyd gan y rhai a gyflwynodd sylwadau, a'u profiad a'u gwybodaeth mewn perthynas â materion ieithyddol. Fodd bynnag, nid yw'r deunydd a gynhyrchwyd ganddynt yn dangos bod y dystiolaeth a gyflwynwyd gan y Cynghorau, a'r casgliadau y daethant iddynt, yn sigledig. Yn ogystal, nid yw'n amlwg i ni y byddai'r dystiolaeth ychwanegol a geisiwyd gan rai gwrthwynebwyr yn gwella'r sylfaen dystiolaeth yn sylweddol ac, yn sicr, yn yr amgylchiadau, nid yw unrhyw ddiffygion yn cyfiawnhau gohirio mabwysiadu'r Cynllun.

3.24. Mae'r Cynllun yn amlygu'r angen i hybu economïau lleol iach fel y ffactor pwysicaf, yn ôl pob tebyg, wrth gynnal cymunedau lleol a chryfhau'r iaith. Mae'r Cynghorau'n cydnabod y gallai twf o'r fath arwain at fygythiadau posibl i gydbwysedd ieithyddol yr ardal, ond maent wedi dod i'r casgliad bod manteision posibl, gan gynnwys i iechyd yr iaith yn y dyfodol trwy geisio gwyrdroi'r duedd ymhlith pobl ifanc i symud i ffwrdd o'r cymunedau hyn a methu â dychwelyd o

[25] Tri adroddiad Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg – 2013, 2015 a diweddariad 2016, Papur Pwnc 10 Iaith Gymraeg a Diwylliant (2013), Papur Pwnc 10A Proffil Ieithyddol - Gwynedd (2015), Papur Pwnc 10B Proffil Ieithyddol – Ynys Môn (2015)

[26] Crynodeb a Chasgliadau'r Asesiad o Effaith Ieithyddol Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn – Hanfod Consultancy, Mehefin 2016

ganlyniad i ddiffyg swyddi sy'n talu'n dda. Mae'r dystiolaeth yn cefnogi'r ymagwedd hon fel ymateb dilys i amgylchiadau lleol.

3.25. Hoffai rhai gwrthwynebwyr gyfyngu ar dwf tai er mwyn ceisio amddiffyn yr iaith. Byddai ymagwedd o'r fath yn groes i'r pwysigrwydd a roddir mewn polisi cenedlaethol i ddarparu tai newydd digonol ym mhob rhan o'r wlad. Ni fyddai ychwaith yn cydnabod yr angen i ddarparu tai digonol i breswylwyr presennol, nad yw llawer ohonynt yn gallu ymuno â'r farchnad dai na symud i lety mwy o faint ar hyn o bryd, ac ni fyddai'n ymateb i'r twf yn y galw a ddaw yn sgil mwy o gyfleoedd cyflogaeth. Yn ogystal, nid oes tystiolaeth gymhellol i awgrymu y byddai ffrwyno'r farchnad dai leol yn lleihau mewnfudo'n sylweddol, fel yr honnir gan rai gwrthwynebwyr. Yn wir, mae rheswm i gredu y byddai cyfyngu twf tai yn ddiangen yn gwthio prisiau y tu hwnt i gyrraedd mwy o breswylwyr lleol gan na fyddent yn gallu cystadlu â'r rhai hynny sy'n symud o ardaloedd lle mae prisiau tai'n uwch. Byddai sefyllfa o'r fath yn fwyaf tebygol o ddigwydd yn yr ardaloedd sy'n fwyaf deniadol i fewnfudo, lle y bydd prisiau tai yn uwch. Fodd bynnag, yn yr aneddiadau hynny sydd o dan y pwysau mwyaf o ganlyniad i'w hatynioldeb arbennig a lle mae prisiau tai eisoes ymhell y tu hwnt i gyrraedd y rhan fwyaf o bobl leol, mae'r Cynllun wedi ceisio cyfyngu ar dwf mewn ardaloedd o'r fath. Mae'r Cynllun yn taro cydbwysedd rhesymol yn hyn o beth.

3.26. Mae'r Cynllun yn ceisio darparu cyfleoedd ar gyfer twf tai mewn ardaloedd mwy gwledig. O ystyried y nod o annog dulliau cynaliadwy o deithio, mae'r cyfleoedd hyn yn gymedrol ac wedi'u cyfyngu i dai fforddiadwy mewn llawer o achosion. Lle mae'r galw am eiddo mewn cyrchfannau gwyliau poblogaidd wedi codi prisiau eiddo y tu hwnt i gyrraedd pobl leol, mae tai newydd wedi'u cyfyngu i'r farchnad leol er mwyn rhoi mwy o gyfle i bobl leol aros yn eu cymuned er budd gwead cymdeithasol a chymeriad ieithyddol y cymunedau hynny.

3.27. Mae datblygu tai marchnad newydd yn rhoi cyfle i ddarparu tai fforddiadwy i bobl leol, gan eu galluogi i aros yn eu cymunedau. Er bod rhai gwrthwynebwyr o'r farn bod darparu cyfle o'r fath yn y modd hwn yn bris rhy uchel i'w dalu oherwydd faint o dai marchnad y byddai eu hangen i'w gyflawni, mae safbwynt y Cynghorau'n gyson â'r polisi cenedlaethol yn hyn o beth. Yn wir, fel y dywed y Cynghorau, yn gyffredinol, yr ardaloedd lle y ceisir canran is o dai fforddiadwy fydd yr ardaloedd hynny lle nad yw'r farchnad dai'n fywiog, ac felly'n llai tebygol o ddenu mewnfudo.

3.28. Mae Polisi PS 1: Iaith Gymraeg a Diwylliant yn ceisio hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith. Bu'n destun MAC (**NMC 56**) sy'n cynnwys mireinio gofyniad ar gyfer cynllun arwyddion dwyieithog er mwyn sicrhau ei fod yn ymwneud ag arwyddion cyhoeddus. Mae'r newidiadau hefyd yn ceisio mynd i'r afael â diffyg eglurder sy'n deillio o berthynas meini prawf 3 a 4 fel y'u lluniwyd yn wreiddiol. Mae nifer o wrthwynebwyr wedi mynegi pryder ynglŷn â'r newid a awgrymwyd gan y Cynghorau, ond rydym o'r farn bod y geiriad diwygiedig a gynigiwyd yn egluro y dylai'r asesiad o effaith datblygiad arfaethedig ystyried mesurau lliniarol. Mae'r ymagwedd hon yn gyson â pholisïau eraill yn y Cynllun. Mae fersiwn Gymraeg y newid arfaethedig wedi cael ei mireinio i ddilyn yn agosach y cyfeiriad Saesneg at 'arwyddocaol' yn hytrach na 'sylweddol'. Ategir y polisi hwn gan bolisi PS 5 sy'n nodi bod amddiffyn, cefnogi a hyrwyddo'r iaith yn un o feini prawf datblygu cynaliadwy.

3.29. Mae graddau a gwasgariad tai newydd wedi cael eu llywio gan asesiad o'r goblygiadau tebygol i'r iaith. Mae'r WLIA a'r SA yn dangos bod graddau'r dyraniadau a'r hap-safleoedd a ddisgwylir yn gymesur â'r cymunedau cynhaliol. Yn unol â hynny, nid oes cyfiawnhad dros bolisi TAIX[27] a fyddai'n ceisio cyflwyno datblygiadau fesul cam, ac felly'n cynrychioli rhwystr na ellid ei gyfiawnhau rhag darparu tai i fodloni'r angen a amlygwyd. Yn ogystal, yn ymarferol, mae cyfraddau adeiladu yn y gorffennol yn dangos bod adeiladwyr tai yn datblygu safleoedd mwy o faint fesul cam fel mater o drefn am resymau ymarferol a marchnadwyedd. Mae Polisi PS 1 yn cynnwys darpariaethau penodol a fyddai'n galluogi materion fel cyflwyno fesul cam i gael eu hystyried fel mesurau lliniarol i'w pwyso a'u mesur yn rhan o WLIA mewn ymateb i unrhyw hap-safle mawr a allai godi'n annisgwyl. Mae'r newidiadau a gynigir i PS 1 a'r testun ategol (**NMC55-58**) yn gwella eglurder ac effeithiolrwydd y Cynllun.

3.30. Bydd nod y Cynllun o amddiffyn a hyrwyddo'r iaith Gymraeg yn cael ei gefnogi gan Ganllawiau Cynllunio Atodol (SPG) ar 'Gynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy' (i ddarparu manylion am y wybodaeth sy'n ofynnol mewn asesiadau ieithyddol i gyd-fynd â chais a mesurau lliniaru a hyrwyddo posibl) a'r 'Math a Chymysgedd o Dai'.

3.31. Mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn dangos bod y Cynghorau wedi paratoi'r Cynllun ar sail dealltwriaeth resymol o'r goblygiadau posibl i'r iaith Gymraeg. Mae strategaeth y Cynllun a'i bolisïau a'i ddyraniadau manwl yn ymateb dilys i'r sylfaen dystiolaeth. Yn unol â hynny, rydym yn fodlon bod yr effaith ar yr iaith Gymraeg wedi cael ei hystyried yn briodol, a bod y Cynllun, yn amodol ar y newidiadau a argymhellir, yn darparu fframwaith i ddiogelu a hyrwyddo'r iaith.

Casgliad

3.32. Mae nod y Cynllun o sicrhau twf economaidd law yn llaw â thwf tai wedi'i ategu gan dystiolaeth gadarn. Mae hyn yn dangos bod yr ymagwedd yn realistig, yn gyflawnadwy ac ar sail gadarn. Bydd yn rhoi cyfle i fanteisio i'r eithaf ar y buddion a ddisgwylir yn sgil mwy o weithgarwch economaidd, a fydd yn gwyrdroi'r dirywiad economaidd a welwyd yn y blynyddoedd diweddar, ac yn darparu buddion cymdeithasol trwy alluogi pobl ifanc i aros yn eu cymunedau yn hytrach na gadael i chwilio am gartrefi a gwaith. O ystyried graddau'r newid economaidd a ddisgwylir, mae rhywfaint o ansicrwydd yn anochel ynglŷn ag i ba raddau y bydd yn cael ei gyflawni a'i amseriad. O ganlyniad, daw rôl Fframwaith Monitro'r Cynllun yn arbennig o bwysig o ran sicrhau bod modd cofnodi i ba raddau y cyflawnir nodau'r Cynllun a chychwyn ymatebion priodol os bydd angen. Yn amodol ar y newidiadau arfaethedig a amlinellir uchod, mae strategaeth y Cynllun, gan gynnwys gwasgariad cyffredinol y twf datblygu a gyflwynwyd yn y Cynllun, ar sail gadarn ac yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol a WSP.

4 Darpariaeth a Gwasgariad Tai

[27] Am resymau a esbonnir ym mharagraff 4.20 yr adroddiad hwn, argymhellwn ddileu'r polisi hwn

Lefel y Twf Tai

4.1. Mae paragraff 9.2.2 PPW yn pwysleisio'r angen i ACLlau feddu ar ddealltwriaeth glir o'r ffactorau sy'n dylanwadu ar ofynion tai yn ystod cyfnod y Cynllun. Bydd amcanestyniadau aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru ar lefel awdurdod lleol a'r asesiad o'r farchnad dai leol yn ffurfio rhan o'r sylfaen dystiolaeth, ynghyd ag amrywiaeth o ystyriaethau allweddol eraill. Mae hefyd yn mynnu bod rhaid i lefel y ddarpariaeth dai gael ei hystyried yng nghyd-destun hyfywedd a chyflawnadwyedd.

4.2. Mae'r Cynghorau'n esbonio mai'r man cychwyn ar gyfer sefydlu'r gofyniad am dai oedd amcanestyniadau demograffig Llywodraeth Cymru sydd wedi'u seilio ar dueddiadau, ond maent wedi cadw mewn cof bod yr amcanestyniadau wedi'u seilio ar dueddiadau blaenorol a fu dan ddylanwad amodau economaidd sy'n gysylltiedig â ffactorau economaidd byd-eang. Felly, yn unol â llythyr y Gweinidog Tai ac Adfywio ym mis Ebrill 2014, maent hefyd wedi ystyried sut gallai eu dyheadau economaidd ac adfywio effeithio ar dwf tai. Yn ogystal, maent yn sylweddoli y gallai'r hyn sy'n ymddangos yn gynnydd sylweddol iawn yn y boblogaeth fyfyrwyr fod wedi dylanwadu ar lefel y twf yn y gorffennol mewn perthynas ag amcanestyniadau Gwynedd. Esbonnir hyn yn bennaf gan y ffaith bod Cyfrifiad 2001 wedi cael ei gynnal yn ystod cyfnod gwyliau ar gyfer Prifysgol Bangor, tra bod Cyfrifiad 2011 wedi cael ei gynnal yn ystod y tymor, pan oedd mwy o fyfyrwyr yn byw yn y ddinas.

4.3. Mae'r Cynghorau wedi darparu tystiolaeth fanwl i gefnogi eu ffigur ar gyfer y gofyniad am dai. Datblygwyd a dadansoddwyd senarios amrywiol yn ystod y cam Strategaeth a Ffefrir, ac fe'u diwygiwyd a'u diweddarwyd wedi hynny wrth i'r Cynllun gael ei baratoi[28]. Mae'r senarios yn cynnwys rhai sydd wedi'u seilio ar dueddiadau ac sy'n defnyddio sawl gwahanol ragdybiaeth ynglŷn ag ymfudo, yn ogystal â senarios a arweinir gan dai a chyflogaeth ac amcanestyniadau Llywodraeth Cymru. Mae'r rhain wedi ceisio ystyried effaith bosibl y twf disgwyliedig mewn cyflogaeth, gan gynnwys y prosiect Wylfa Newydd.

4.4. Mae canlyniadau'r 11 senario a amlygwyd yn y papur diweddaraf[29] gan y Cynghorau ar y pwnc yn darparu ffigur gofyniad am dai sy'n amrywio o ryw 3,510 i 18,600 o unedau. Mae'r dystiolaeth yn esbonio sut y diystyriwyd y rhan fwyaf o'r senarios hyn ac yn disgrifio'r ffactorau a arweiniodd at bennu'r ffigur a amlygwyd, yr ystyriwyd ei fod yn ofyniad 'realistig ond uchelgeisiol' am dai.

4.5. Mae'r broses o gyfrifo maint a phroffil demograffig y boblogaeth breswyl a'i gofynion am dai, ac yna rhagfynegi'r gofyniad am dai yn ystod cyfnod y Cynllun, yn un gymhleth. Yn dilyn y sesiwn wrandawiad ar y gofyniad am dai, darparodd y Cynghorau esboniad ychwanegol[30].

4.6. O'i fesur yn erbyn amcanestyniadau Llywodraeth Cymru, sydd wedi'u seilio ar dueddiadau, mae'r gofyniad a amlygwyd yn uchel. Fodd bynnag, mae hyn yn

[28] Dogfennau a Gyflwynwyd: PT.08–PT.010, DC.016–DC.018
[29] Dogfen a Gyflwynwyd: PT.10
[30] Dogfen Archwiliad: Ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu S2/PG2

bennaf o ganlyniad i ddatblygiad disgwyliedig prosiect Wylfa a datblygiadau cyflogaeth eraill sy'n cyfiawnhau gwyro oddi wrth dueddiadau blaenorol ar Ynys Môn i'r graddau a gynigir. Byddai'r lefelau twf yng Ngwynedd yn fwy cymedrol, gan adlewyrchu effaith lai y twf a ddisgwylir mewn cyflogaeth. O ystyried cyfraddau adeiladu tai yn y gorffennol, mae'r graddau y bydd y gofyniad a ragfynegwyd yn cael ei ddatblygu yn dibynnu ar wireddu cyfleoedd economaidd a amlygwyd. Bydd y fframwaith monitro yn darparu modd i fesur y gyfatebiaeth rhwng y twf tai a chyflogaeth a chymryd camau unioni pe byddai angen.

4.7. Mae amcanestyniadau ynglŷn â'r boblogaeth a chyfansoddiad aelwydydd wedi cael eu llywio gan dystiolaeth gadarn a thybiaethau a dewisiadau rhesymegol sy'n gyson â strategaeth y Cynllun. Felly, canfyddwn fod yr angen a amlygwyd am 7,184 o unedau tai ychwanegol yn ystod cyfnod y cynllun yn rhesymol, o ystyried bod y ffigur hwn yn uwch nag amcanestyniadau Llywodraeth Cymru sydd wedi'u seilio ar dueddiadau. Am y rhesymau hyn, canfyddwn fod y gofyniad am dai ar sail gadarn.

4.8. Mae Ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu S2/PG1 yn egluro ymhellach yr ymagwedd tuag at gyfraddau eiddo gwag o ran pennu'r gofyniad am dai, ac mae'n destun NMC49. Er bod y cyfraddau eiddo gwag yn ardal y Cynllun yn uchel o gymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol (12.2% yng Ngwynedd a 10.5% yn Ynys Môn), credwn y gellir eu hesbonio gan ddylanwadau lleol, yn enwedig cyfran yr ail gartrefi a'r cartrefi gwyliau, ac fe'u cefnogir gan ddata Cyfrifiad. Mae'r Cynghorau'n esbonio eu bod wedi defnyddio'r cyfraddau hyn wrth archwilio eu senarios twf ac wrth osod y ffigur 7,184 ar gyfer y gofyniad am dai[31].

4.9. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru amcanestyniadau newydd ynglŷn ag aelwydydd ym mis Mawrth 2017. Fodd bynnag, o ystyried y ffaith bod yr Archwiliad wedi cyrraedd cam datblygedig a bod angen dybryd am gynllun datblygu cyfredol yn yr ardal, nid ydym yn credu y byddai'n fuddiol ailgychwyn trafodaethau ynglŷn â materion o'r fath, nid lleiaf oherwydd yr oedi sylweddol y byddai hynny'n ei achosi i'r amserlen ar gyfer mabwysiadu'r Cynllun. Er hynny, mae'n amlwg y dylai gwybodaeth o'r fath fod yn rhan bwysig o sylfaen dystiolaeth y Cynghorau wrth symud ymlaen, yn enwedig wrth gynnal eu prosesau monitro ac adolygu blynyddol.

Cyflenwad Tai

Gwasgariad

4.10. Yn unol â'r polisi cenedlaethol[32], mae'r Cynllun yn amlinellu strategaeth aneddiadau, gan gynnwys patrwm gofodol sy'n ceisio cydbwyso anghenion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol. Mae Papur Testun 5A: *Datblygu'r Strategaeth Anedleoedd*[33] yn amlinellu'r dull a ddefnyddiwyd i ddosbarthu lefel y twf a ddyrannwyd i bob haen ymhlith yr aneddiadau cyfansoddol, sy'n ystyried,

[31] Dogfen a Gyflwynwyd: DC.016
[32] PPW, para 9.2.5
[33] Dogfen a Gyflwynwyd: PT.012

ymhlith pethau eraill: ffactorau sy'n cyfyngu'r capasiti ar gyfer twf mewn rhai aneddiadau; eu rôl mewn perthynas â'r cymunedau amgylchynol o ran cyfleusterau a gwasanaethau; a phellteroedd teithio i'r gwaith.

4.11. Mae newid arfaethedig **NMC254** yn sicrhau bod y gwahaniaeth rhwng y gofyniad am dai a'r cyflenwad tai wedi'i osod yn gywir. Mae'r Cynllun a gyflwynwyd yn amlygu'r gwasgariad rhwng 3 haen yr hierarchaeth grwpiau aneddiadau fel a ganlyn: 55% yn y Canolfannau Is-ranbarthol a Threfol, 20% yn y Canolfannau Gwasanaethau Lleol, a 25% yn y pentrefi a'r clystyrau. Yn y ddwy haen uchaf, mae'r Cynghorau wedi awgrymu'n ddilynol y byddai'n fwy cywir cofnodi'r canrannau hyn fel 53% a 22%, yn ôl eu trefn (**NMC51**, **NMC253**, **NMC255**, **NMC258** ac **NMC325**). Esbonnir hyn gan y ffaith nad oedd rhai aneddiadau'n meddu ar y capasiti ffisegol i ddarparu ar gyfer lefel y twf a ddosrannwyd iddynt, a arweiniodd at ailddosbarthu'r twf hwnnw i aneddiadau cyfagos a oedd o fewn haen is o'r hierarchaeth. Nid yw'r diwygiad hwn yn newid y strategaeth yn sylweddol, ac fe'i hargymhellir i sicrhau cywirdeb y Cynllun. Mae **NMC259** yn cynnig newidiadau i'r lefelau twf a amlygwyd mewn perthynas â Phorthmadog er mwyn cywiro anghysondebau rhwng y wybodaeth a ddarparwyd yn y tablau cyflenwad tai a chyfanswm y cyflenwad tai[34].

4.12. Mae'r ymagwedd at ddosrannu twf tai mewn ardaloedd mwy gwledig yn dilyn ymlaen o weledigaeth y Cynllun i hybu cymunedau egnïol a bywiog, ac yn ymateb i'r ymgysylltiad â'r cyhoedd yn ystod y cam Strategaeth a Ffefrir. Mae'r Cynghorau nid yn unig wedi ystyried maint aneddiadau ond eu rôl hefyd, o ran y gwasanaethau a'r cyfleusterau a ddarperir. Ystyrir bod hyn yn arbennig o berthnasol mewn ardaloedd gwledig, lle mae rhai aneddiadau cymharol fach yn gwasanaethu fel canolbwynt ar gyfer cymuned ehangach, gan gynnwys pentrefi amgylchynol. Mae lefel y twf mewn aneddiadau llai yn gymesur â maint yr anheddiad, yn gyffredinol. Mae Papur Testun 5A yn esbonio'r ymagwedd. Mae polisïau TAI 14 i TAI 18 y Cynllun yn ymdrin â thai newydd yn ôl haen yr anheddiad. Mae TAI 14 yn ymdrin â'r ganolfan is-ranbarthol a'r canolfannau gwasanaethau trefol, mae TAI 15 yn ymdrin â chanolfannau gwasanaethau lleol, mae TAI 16 yn ymdrin â phentrefi gwasanaethau, mae TAI 17 yn ymdrin â phentrefi lleol, gwledig ac arfordirol, ac mae TAI 18 yn ymdrin â chlystyrau. Mae pob polisi'n amlygu darpariaeth ddangosol. Mae'r newidiadau a gynigir gan **NMC259-NMC268** yn angenrheidiol ar gyfer cysondeb mewnol y Cynllun ac i sicrhau bod y wybodaeth yn adlewyrchu'r sylfaen dystiolaeth ddiweddaraf.

4.13. Bydd graddau'r cyfleoedd ar gyfer twf tai yn yr aneddiadau haen is yn arwain at fwy o ddibyniaeth ar geir na phe byddai mwy o dwf yn canolbwyntio ar yr aneddiadau mwyaf. Fodd bynnag, mae'r ymagwedd a ddefnyddiwyd yn gyson â strategaeth y Cynllun ac yn ceisio taro cydbwysedd rhwng lleihau dibyniaeth ar geir a hybu cynaliadwyedd gwead cymdeithasol cymunedau gwledig, mewn ardal wledig yn bennaf sydd â phoblogaeth wasgaredig.

4.14. Mae'r ddibyniaeth ar hap-safleoedd a natur y cyfleoedd o fewn yr aneddiadau haen is, gan gynnwys clystyrau, yn golygu bod angen monitro'n ofalus er mwyn

[34] Dogfen Archwiliad: Ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu S3/PG8

sicrhau bod y twf yn yr aneddiadau hyn yn gyson â'r gwasgariad canrannol rhwng haenau.

4.15. Er mwyn adlewyrchu'r patrwm datblygu ar draws ardal y Cynllun, sy'n wasgaredig ar y cyfan, a cheisio cynnal cymunedau gwledig, mae'r Cynllun yn cyflwyno'r cysyniad o glystyrau (Polisi TAI 18). Clystyrau yw grwpiau bach o adeiladau a chanddynt gyfleusterau neu wasanaethau sy'n eu cymhwyso ar gyfer y statws hwnnw[35]. Fel y cynigiwyd yn y Cynllun a gyflwynwyd, mae'r polisi'n gosod cyfyngiad o 2 dŷ newydd fesul clwstwr ar hyd cyfnod y Cynllun. Mewn llawer o'r clystyrau, yn enwedig ar Ynys Môn, mae twf eisoes wedi mynd dros y lefel a bennwyd. Yn hytrach na gorfodi dull anhyblyg, o bosibl, o gyfyngu nifer yr anheddau newydd fesul clwstwr, mae newid arfaethedig (**NMC266**) yn amlygu nifer dangosol cyffredinol o anheddau sy'n codi o glystyrau o fewn 4 is-ardal sy'n cynnwys ymrwymiadau presennol. Gan fod y polisi'n caniatáu tai fforddiadwy yn unig, mae'n cynnig cyfleoedd tebyg i'r safleoedd eithriedig ym mholisi TAI 10. Er bod profiad polisïau tebyg yn y cynllun datblygu presennol a Pholisïau Cynllunio Dros Dro yn awgrymu na fydd cyfraddau manteisio ar hyn yn ardal y Cynllun yn arbennig o uchel, gallai wneud cyfraniad at y cyflenwad a fyddai'n werthfawr yn lleol.

4.16. Yn dilyn trafodaeth mewn sesiwn wrandawiad, mae'r Cynghorau wedi ailystyried y meini prawf cymhwyso sy'n cyfiawnhau dynodi clwstwr. O ganlyniad, mae'r Cynghorau wedi gosod safon gymhwyso uwch mewn perthynas ag amlder gwasanaethau bws lleol o fewn clystyrau i lefel sy'n ddigonol i ddarparu dewis amgen realistig yn lle'r car ar gyfer teithiau dydd i ddydd. Mae ymagwedd o'r fath yn gyson ag egwyddorion trafnidiaeth gynaliadwy ac yn adlewyrchu cyfiawnhad y Cynghorau'n well ar gyfer dynodi clystyrau o ran y cysylltiadau pwysig a amlygwyd rhwng clystyrau ac aneddiadau haen uwch. Mae'r newid hwn mewn ymagwedd yn arwain at ddileu dynodiad clwstwr 24 o'r clystyrau gwreiddiol. Nodir bod y newid hwn yn dileu categori clwstwr rhai o'r casgliadau mwy o dai, fel Pencaenewydd. Fodd bynnag, mae'r ffaith bod gwasanaeth bws digon mynych ar gael yn elfen bwysig o gyfiawnhau'r ymagwedd glwstwr. Gan roi ystyriaeth i bolisi cenedlaethol, credwn fod y newid hwn yn ddigon arwyddocaol i droi'r fantol o blaid cadw polisi TAI 18. Felly, argymhellir **NMC266-NMC268, NMC MAP370-388** ac **NMC MAP390-391**.

4.17. Mae'r Cynghorau wedi cynnig newidiadau i eiriad Polisi TAI 17, Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol (**NMC262**), a argymhellwn i wella eglurder y polisi a'i gysondeb â pholisïau eraill y Cynllun (yn enwedig TAI 5) a'r polisi cenedlaethol. Mae'r newidiadau hefyd yn cynnwys dileu aneddiadau penodol er mwyn adlewyrchu'r ffaith eu bod yn ddarostyngedig i Bolisi TAI 5.

4.18. Mae gwasgariad gofodol y twf tai wedi'i gysylltu'n agos ag ardaloedd cyflogaeth y Cynllun sy'n arwyddocaol yn strategol. Os na fydd prosiectau o'r fath yn symud ymlaen yn unol â'r disgwyl, bydd angen adolygu'r twf tai a gynlluniwyd, yn enwedig yn y rhannau hynny o ardal y Cynllun sydd agosaf i'r safleoedd hyn. Mae'r fframwaith monitro yn darparu'r cyfle hwn.

[35] Dogfen a Gyflwynwyd: PT.012

Cyflenwi Tai

4.19. Mae polisi PS 13: Darpariaeth Dai, fel y'i lluniwyd yn y fersiwn a gyflwynwyd, yn amlygu gofynion tai ar gyfer 2 gyfnod ar wahân yn ystod cyfnod cyffredinol y Cynllun. Er y derbynnir y bydd y galw am dai yn cynyddu'n ddiweddarach yn ystod cyfnod y Cynllun yn unol â'r twf a ddisgwylir mewn cyflogaeth, nid oes tystiolaeth i gyfiawnhau'r newid sylweddol yn 2018 fel yr amlygwyd. Yn unol â hynny, argymhellir ei ddileu trwy **NMC176**.

4.20. Mae polisi TAI 1 yn ceisio sicrhau bod tai newydd yn bodloni anghenion y gymuned, gan gynnwys mewn perthynas â mathau o dai a deiliadaethau. Cyflwynodd y Cynghorau bolisi newydd fel newid â ffocws, sef TAI X, a fyddai'n darparu modd i orfodi safleoedd tai i gael eu rhyddhau fesul cam wrth roi caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, nid yw eu hasesiadau o'r safleoedd a ddyrannwyd a hap-safleoedd posibl a ddisgwylir, gan gynnwys yr SA, wedi amlygu'r angen i reoli amseriad rhyddhau unrhyw safleoedd. Felly, mae'r Cynghorau wedi awgrymu newidiadau, sef **NMC177-NMC181**, sy'n dileu'r polisi a'r testun ategol, a'r cyfeiriadau ato. Argymhellir y newidiadau gan nad oes tystiolaeth i gyfiawnhau mynnu bod safleoedd tai a ddyrannwyd neu'r hap-safleoedd posibl a aseswyd yn cael eu cyflwyno fesul cam. Yn ogystal, fel y nodwyd gan rai gwrthwynebwyr, byddai'r polisi'n arwain at ansicrwydd ac oedi posibl i ddarpar ddatblygwyr a allai, o ystyried y ffaith bod y farchnad dai leol yn dawel ar hyn o bryd, lyffetheirio ymdrechion i gyflenwi'r twf tai a gynlluniwyd yn ddifrifol. Pe byddai hap-safle arbennig o arwyddocaol yn cael ei gyflwyno'n annisgwyl a fyddai'n cyfiawnhau cyflwyno fesul cam, byddai polisïau eraill yn y Cynllun yn darparu'r sail i arfer y rheolaethau angenrheidiol, er enghraifft polisi PS 1 mewn ymateb i bryderon ynglŷn ag effeithiau posibl ar yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymreig.

4.21. Mae'r gyfradd adeiladu tai sy'n ofynnol i wireddu lefel y twf a amlygwyd yn uwch na chyfraddau'r gorffennol, ond o ystyried nad oes cyfyngiadau sylweddol ar ddarparu safleoedd a ddyrannwyd yn amserol a'r dewis o hap-safleoedd sydd ar gael, mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod hyn yn gyflawnadwy.

4.22. Nid oes rhwystrau rhag cyflawni'r safleoedd ar y cyfan – o ran cyflwr ffisegol safleoedd, nid oes cyfyngiadau amlwg fel unrhyw etifeddiaeth o ddatblygiad blaenorol, sefydlogrwydd tir neu unrhyw nodweddion topograffaidd penodol. Nid oes unrhyw gyfyngiadau seilwaith arwyddocaol wedi cael eu hamlygu. Nid yw Dŵr Cymru Welsh Water wedi codi unrhyw bryderon o bwys yn hyn o beth, a thrwy eu rhaglen buddsoddi ar gyfer y dyfodol, byddant yn ceisio ymateb i'r Cynllun trwy flaenoriaethu cynlluniau a fydd yn hwyluso safleoedd a ddyrannwyd[36]. Gall datblygwyr gyfrannu'n ariannol hefyd i gyflawni gwelliannau'n gynt. Mae'r sylfaen dystiolaeth a'r fethodoleg a gyflwynwyd yn darparu sail gadarn, ar y cyfan, i amlygu tir addas i'w ddyrannu ar gyfer tai a'i gyflawni'n amserol yn unol â'r strategaeth dai.

---

[36] Datganiad Tir Cyffredin rhwng Dŵr Cymru Welsh Water a Chynghorau Ynys Môn a Gwynedd, Mehefin 2016 – Atodiad i'r Adroddiad Dichonoldeb Datblygu Safleoedd, Gorffennaf 2016 (Dogfen Archwiliad: DA015)

4.23. Mae'r dyraniadau wedi'u seilio ar asesiad cadarn sy'n ystyried yr holl gyfyngiadau amgylcheddol a ffisegol perthnasol. Cadarnhaodd trafodaeth â'r Cynghorau yn ystod yr Archwiliad fod gan y safleoedd a ddyrannwyd y capasiti i gael eu cyflenwi, ar y cyfan, a darparu'r nifer ddisgwyliedig o anheddau. Er bod nifer o sylwadau wedi cael eu cyflwyno i'r Archwiliad yn amlinellu gwrthwynebiadau i'r dyraniadau tai, nid oes tystiolaeth argyhoeddiadol y byddai datblygu'r safleoedd a ddyrannwyd yn cael effaith niweidiol ar yr aneddiadau hynny y maent wedi'u lleoli ynddynt neu y byddent yn groes fel arall i strategaeth y Cynllun. Mae'r dyraniadau wedi'u seilio ar dystiolaeth gadarn.

4.24. Yn ogystal â nodi nifer yr anheddau y disgwylir eu cyflenwi ar bob safle a ddyrannwyd, mae'r Cynllun a gyflwynwyd hefyd yn nodi'r hyn y cyfeirir ato yn y Cynllun a gyflwynwyd fel 'darpariaeth hap-safleoedd ddangosol' ar gyfer pob anheddiad. Mewn cyfres o newidiadau arfaethedig, mae'r disgrifiad hwn am gael ei newid trwy ddileu'r cyfeiriad at 'hap-safleoedd'. Argymhellir y newidiadau hyn (**NMC259-261**) gan eu bod yn egluro bod y ddarpariaeth ddangosol yn cynnwys ymrwymiadau yn ogystal â hap-safleoedd.

4.25. Yn yr aneddiadau mwy, sy'n cynnwys Canolfannau Gwasanaethau Lleol, mae ffynonellau posibl hap-safleoedd yn y dyfodol wedi cael eu hamlygu yn Astudiaeth Capasiti Trefol y Cynghorau[37]. Yn yr aneddiadau llai, mae'r lwfans hap-safleoedd wedi'i seilio ar gyfradd yr hap-safleoedd a wireddwyd yn y gorffennol, ac yn cynnwys yr holl gyfleoedd ar gyfer tai newydd o ystyried nad oes dyraniadau mewn aneddiadau haen is (Pentrefi Lleol/Arfordirol/Gwledig). Er mwyn darparu cyfleoedd digonol ar gyfer cynlluniau tai ar raddfa fach mewn rhai aneddiadau, mae eu ffiniau datblygu wedi cael eu hymestyn y tu hwnt i'r terfynau adeiledig presennol. Mae'r Cynghorau wedi cyflwyno **NMC357** sy'n egluro diffiniad y Cynllun o hap-safle yn y Rhestr Termau. Maent wedi cynnig cywiro Tabl 17 trwy **NMC255** a chynnwys Tabl 18a a dileu tablau 18 a 19 sy'n dangos elfennau amrywiol y cyflenwad tai (**NMC256**). Mae hyn yn cofnodi, o'r cyflenwad tai cyfan o 7,902, fod dyraniadau newydd yn dod i gyfanswm o 2,174 a bod hap-safleoedd yn dod i gyfanswm o 1,723 o unedau, gydag ymrwymiadau a thai a gwblhawyd yn cyfrif am y gweddill. Mae **NMC340** yn cynnig disodli'r tablau yn Atodiad 5 y Cynllun â thablau newydd sy'n dangos elfennau'r cyflenwad tai ar gyfer pob anheddiad yn fwy cywir. Argymhellir y MACs hyn er mwyn sicrhau cysondeb mewnol y Cynllun a'i gywirdeb yng ngoleuni'r dystiolaeth ddiweddaraf.

4.26. Mae'r ffigurau diweddaraf yn Nhabl 18a yn datgelu bod lefel y tai a gwblhawyd a'r ymrwymiadau yng nghefn gwlad agored yn fwy na chyfanswm y ddarpariaeth. Gellir esbonio hyn gan y polisïau goddefol sydd ar waith ar hyn o bryd yn Ynys Môn. Yn seiliedig ar ddadansoddi tueddiadau'r gorffennol, mae'r Cynghorau'n disgwyl na fydd cyfran arwyddocaol o'r caniatadau'n cael eu datblygu ac y byddai unrhyw gais am adnewyddu'n cael ei asesu yn erbyn cyd-destun polisi newydd. Bydd angen monitro i sicrhau nad yw'r strategaeth dai gyffredinol yn cael ei pheryglu[38].

[37] Dogfen a Gyflwynwyd: PT.013
[38] Dogfen Archwiliad: Ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu S2/PG3

4.27. Mae’r Cynghorau wedi mabwysiadu ymagwedd geidwadol tuag at y gyfradd ddatblygu debygol ar hap-safleoedd. Ar gyfer y rhan fwyaf o aneddiadau, y gyfradd hon yw 75% o’r potensial, ond mae cymhareb uwch wedi’i mabwysiadu yn aneddiadau Bangor, Blaenau Ffestiniog a Phorthmadog. Ceir cyfyngiadau arwyddocaol i ddatblygu yn yr aneddiadau hyn (topograffeg yn achos y ddau gyntaf, a pherygl llifogydd ym Mhorthmadog). Mae tystiolaeth rhwng 2002 a 2015 yn dangos bod cyfradd y cyfleoedd ar gyfer hap-safleoedd y manteisiwyd arnynt yn yr aneddiadau hyn yn arbennig o uchel o ystyried y dewisiadau amgen cyfyngedig ac awydd datblygwyr i ymateb i’r galw lleol. Gan fod y cyfleoedd ar gyfer hap-safleoedd a amlygwyd yn yr aneddiadau hyn y tu allan i’r ardaloedd â chyfyngiad, mae’n rhesymol tybio y bydd y gyfradd fanteisio uchel flaenorol yn parhau i gael ei gwireddu. Mae’r Cynghorau wedi darparu tystiolaeth ychwanegol i ddangos elfennau amrywiol y ffigur hap-safleoedd ar gyfer aneddiadau unigol[39]. Mae’r dystiolaeth yn dangos bod sail gadarn i’r graddau y disgwylir i hap-safleoedd gyfrannu at dwf tai.

4.28. Yn ystod yr Archwiliad, mae’r Cynghorau wedi cynhyrchu, ac yna mireinio, trywydd sy’n dangos y cyflenwad tai yn ystod cyfnod y cynllun. Mae **NMC344** yn cyflwyno fersiwn derfynol y trywydd yn Atodiad 10 y Cynllun. Ni fu llawer o ymateb gan adeiladwyr tai unigol yn hyn o beth. Yn absenoldeb tystiolaeth eglur i wrth-ddweud y llinell amser a ddarparwyd, rydym yn fodlon bod y dystiolaeth yn dangos bod y gyfradd tai newydd a amlygwyd i fodloni’r gofyniad yn gyflawnadwy. Mae’r trywydd hefyd yn gyfeirbwynt defnyddiol ar gyfer monitro cynnydd adeiladu tai yn erbyn y gyfradd a amlygwyd i fodloni’r gofyniad.

4.29. Mae cyfanswm y cyflenwad tai yn y Cynllun, sef 7,902, yn cynnwys lwfans llithriant 10%. Tybir bod y llithriant hwn yn rhesymol o ystyried y safleoedd a ddyrannwyd sydd ar gael. Er bod hap-safleoedd yn cynrychioli cyfran arwyddocaol o’r cyflenwad tai cyffredinol, mae mwy o sicrwydd ynglŷn â’u cyflawnadwyedd o ganlyniad i’r gwaith y mae’r Cynghorau wedi’i wneud wrth ragfynegi’r potensial (sydd wedi cynnwys astudiaeth o gapasiti mewn ardaloedd trefol).

4.30. Mae nifer o’r rhai a gyflwynodd sylwadau wedi cynnig safleoedd amgen i’r rhai a ddyrannwyd yn y Cynllun ar gyfer datblygu tai. Efallai bod rhai o’r farn nad yw’r dyraniadau yn y Cynllun yn cynnig y datrysiad gorau, ond gallwn ni argymell newidiadau sy’n angenrheidiol i wneud y Cynllun yn gadarn yn unig. Mae’r Cynghorau o’r farn eu bod wedi cynhyrchu strategaeth, polisïau a dyraniadau sy’n gadarn. Dewiswyd safleoedd gan ddefnyddio eu methodoleg asesu safleoedd ymgeisiol[40]. Mae’r Cynllun yn darparu’n foddhaol ar gyfer cyflenwi tai mewn modd sy’n gyson â’r strategaeth ddatblygu. Yn amodol ar y newidiadau argymelledig a amlinellir uchod, mae’r Cynllun yn gadarn mewn perthynas â’i ddarpariaethau tai cyffredinol heb gynnwys safleoedd ychwanegol. Os na fydd rhai o’r safleoedd a ddyrannwyd yn cael eu cyflwyno ar y gyfradd a ddisgwylir yn y trywydd tai, bydd y fframwaith monitro yn ysgogi’r Cynghorau i ystyried p’un a oes angen cymryd camau, a allai gynnwys disodli safleoedd a ddyrannwyd â safleoedd newydd trwy adolygu’r Cynllun.

[39] Dogfen Archwiliad: Ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu S3/PG4
[40] Dogfennau a Gyflwynwyd: PT.001, PT.002, PT.003

Cyflenwad Pum Mlynedd o Dir ar gyfer Tai

4.31. Mae'r polisi cenedlaethol[41] yn mynnu bod ACLlau yn sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd, neu y daw ar gael, i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Mae'r Cynghorau wedi cadarnhau eu bod yn bwriadu paratoi un Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar gyfer ardal y Cynllun, i gyd-fynd â'r gofyniad bod ardal y Cynllun yn dangos cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai.

4.32. Mae'r trywydd tai mwyaf diweddar, ym Mhapur Testun 20B, yn rhoi brasamcan o gyflenwi tai yn seiliedig ar y wybodaeth orau sydd ar gael, ynghyd ag esboniad o'r tybiaethau a wnaed. Mae'n dangos y bydd cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai ar gael drwy gydol cyfnod y cynllun ac mae'n darparu sail ddefnyddiol ar gyfer monitro cynnydd.

Casgliad

4.33. Mae'r Cynllun yn darparu digon o dir ar gyfer tai i fodloni'r angen a amlygwyd am 7,184 o gartrefi yn ystod cyfnod y cynllun. Mae'r safleoedd a ddyrannwyd a'r hap-safleoedd posibl a amlygwyd yn realistig ac yn briodol, ac mae'r ddarpariaeth wrth gefn yn ddigonol i adlewyrchu'r pryderon ynglŷn â chyflawnadwyedd. Er bod y gyfradd gyflenwi'n heriol, mae'r twf disgwyliedig yn yr economi leol yn awgrymu y gellir ei chyflawni. Mae'r trywydd tai hefyd yn dangos y bydd cyflenwad 5 mlynedd o dai yn cael ei gynnal ar hyd cyfnod y cynllun. Yn unol â hynny, rydym yn fodlon, yn amodol ar y newidiadau argymelledig a amlygwyd, bod ymagwedd y Cynllun at ddarparu tai yn gadarn.

5 Darparu Tai Fforddiadwy, Tai Marchnad Leol a Thai Penodol eraill

Yr Angen am Dai Fforddiadwy

5.1. Mae'r Cynghorau wedi cynnal asesiadau o'u hanghenion tai fforddiadwy. Mae Ynys Môn wedi cynhyrchu Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA), 2016,[42] ac mae Gwynedd wedi cynhyrchu LHMA drafft, 2013[43] y cydnabu bod angen ei adolygu a'i ddiweddaru. Mae Cyngor Gwynedd wedi ymrwymo i gynnal LHMA yn gynnar yn 2017, ac mae'n derbyn bod hyn yn angenrheidiol i ddarparu digon o fanylion am y math o dai a'r ddeiliadaeth dai sy'n ofynnol i lywio penderfyniadau rheoli datblygu. Mae wedi lleihau ffigur yr LHMA o 709 o unedau y flwyddyn i 491 o unedau yn ystod y cyfnod pum mlynedd, yn rhannol i ystyried effaith dileu cyfran y boblogaeth o fewn Parc Cenedlaethol Eryri[44].

5.2. Mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn dangos angen dybryd am dai fforddiadwy. Er mwyn mynd i'r afael ag ôl-groniad ac angen sy'n dod i'r amlwg, amcangyfrifir y bydd angen 8,174 o dai fforddiadwy yn ystod cyfnod y Cynllun, sy'n fwy na'r

---

[41] PPW paragraff 9.2.3
[42] Dogfen Archwiliad: DA031
[43] Dogfen a Gyflwynwyd: DC.026
[44] Dogfen Archwiliad: Ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu (S4/PG1)

gofyniad tai cyfan. Bwriedir cyflwyno'r ffigur hwn i'r Cynllun trwy **NMC210**, sy'n ofynnol er mwyn sicrhau eglurder y Cynllun. Mae'r Cynllun yn pwysleisio na ddisgwylir i'r ffigur hwn gael ei gyflenwi trwy'r system gynllunio yn unig. Dylid nodi bod ffigur angen amcangyfrifedig Ynys Môn wedi'i leihau'n sylweddol o'r 635 o unedau y flwyddyn yn ei LHMA 2013[45] i 398 o unedau yn fersiwn 2016. Ystyriwn fod diffygion yr LHMA ar gyfer Gwynedd yn effeithio ar gadernid ffigur cyfanswm angen y Cynllun. Fodd bynnag, nid yw hyn yn effeithio ar gadernid y Cynllun o ystyried maint y bwlch, fel yr ystyrir isod, rhwng yr angen a amlygwyd a'r hyn y gellir ei ddarparu gan y Cynllun; mae'r dystiolaeth yn dangos yn eglur y dylai'r Cynllun geisio cynyddu'r cyfraniad tuag at ddarparu tai fforddiadwy i'r eithaf.

5.3. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, mae'r Cynllun yn amlygu targed tai fforddiadwy, ym mholisi PS 14. Am resymau a ddisgrifiwyd yn y paragraff blaenorol, mae'r Cynghorau'n cydnabod y dylai'r Cynllun geisio cynyddu'r posibilrwydd o ddarparu tai fforddiadwy i'r eithaf. Yn ystod yr archwiliad, rhoddwyd ystyriaeth bellach i'r posibilrwydd hwn ac, o ganlyniad, mae'r Cynghorau wedi cynnig **NMC213** a fyddai'n cynyddu'r ffigur targed yn PS 14 o 1,400 i 1,572 i gydnabod y posibilrwydd y gallai rhai newidiadau i'r Cynllun, a ddisgrifir isod, gynyddu'r cyflenwad o dai o'r fath. Ystyrir mai'r targed hwn yw'r ddarpariaeth fwyaf y gall y system gynllunio ei chyflenwi, gan gadw mewn cof y cyllid sydd ar gael ac ystyriaethau ynglŷn â hyfywedd datblygu. Mae'r Cynllun yn amlygu'r ffynonellau cyflenwad disgwyliedig sy'n cynnwys ymrwymiadau presennol, safleoedd a ddyrannwyd a chyfleoedd am hap-safleoedd, sydd wedi'u gwasgaru ar draws yr haenau aneddiadau. Mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn dangos bod y ffigur targed yn realistig.

Hyfywedd

5.4. Yn ystod y broses o baratoi ac archwilio'r Cynllun, cynhyrchwyd sawl fersiwn o Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (AHVS) i lywio lefel y cyfraniad a geisir gan ddatblygwyr tuag at dai fforddiadwy. Cynhyrchwyd y fersiwn ddiweddaraf[46] mewn ymateb i faterion a godwyd yn y sesiwn wrandawiad berthnasol.

5.5. Mae'r Cynghorau wedi awgrymu sawl newid i'r Cynllun mewn ymateb i waith ychwanegol a wnaed ganddynt i amlygu ffyrdd o gynyddu'r tai fforddiadwy a gyflenwir i'r eithaf. Er mwyn cyfleu gwahanol gapasiti'r is-farchnadoedd amrywiol i gyfrannu at dai fforddiadwy, awgrymwyd 3 lefel cyfraniad fel newid i bolisi TAI 9 trwy **NMC214**, sy'n amrywio o 10% i 30%. Bydd y cynnydd yn y cyfraniad uchaf o 20% i 30% yn golygu y gellir cyfleu potensial yr ardaloedd marchnad mwyaf ffafriol yn llawnach. Mae'r gostyngiad o 15% i 10% yn yr ardaloedd marchnad lleiaf ffafriol yn debygol o osgoi digalonni darpar ddatblygwyr, a allai ddigwydd trwy osod targed afrealistig. Er y dangosir bod rhai ardaloedd is-farchnad yn anhyfyw ar 10%, mae'r Cynghorau'n datgan y gallai rhai rhannau o'r ardaloedd hyn fod yn hyfyw ac felly'n cyfiawnhau eu cynnwys yn y categori cyfraniad isaf. Mae'r aneddiadau ym mhob ardal prisiau tai wedi'u hamlygu trwy gategori cyfraniad mewn tabl 16 diwygiedig (**NMC216**). Mae **NMC215** yn egluro y ceisir cyfraniadau pro-rata lle na ellir

[45] Dogfen a Gyflwynwyd: DC.025
[46] Dogfen Archwiliad: Atodiad 1 i Ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu (S4/PG4)

darparu tai fforddiadwy ar y safle. Mae'r MACs hyn yn angenrheidiol i sicrhau bod cyfleoedd i gyflenwi tai fforddiadwy yn cael eu cynyddu i'r eithaf, ac argymhellir **NMC217** i sicrhau bod y math o dai a ddarperir yn bodloni'r angen lleol orau yn unol â pholisi cenedlaethol.

5.6. I gydnabod cyflenwad posibl datblygiadau tai bach a chanfyddiadau'r AHVS, a ddangosodd nad oedd cynlluniau o'r fath yn llai hyfyw na rhai mwy o faint, mae'r trothwy ar gyfer ceisio cyfraniadau wedi cael ei leihau i 2 annedd neu fwy (NMC214). Mae newid arall i TAI 9 yn adlewyrchu gofynion polisi TAI 19 sef, o ran cynlluniau trawsnewid yng nghefn gwlad agored, bod defnydd preswyl yn darparu 100% o dai fforddiadwy oni bai ei fod yn rhan o gynllun lle mae'r defnydd preswyl yn israddol i ailddefnydd busnes.

5.7. O ganlyniad i'r gwelliannau hyn i'r Cynllun, mae ffynonellau ychwanegol o dai fforddiadwy wedi cael eu hamlygu a rhoddir dadansoddiad o'r ffynonellau amrywiol mewn tabl diwygiedig ym mharagraff 7.4.65b (**NMC212**). Argymhellir y newid hwn i sicrhau bod y Cynllun yn adlewyrchu'r dystiolaeth ddiweddaraf am y tai fforddiadwy y disgwylir eu cyflenwi.

5.8. Mae'r Cynghorau wedi cadarnhau, wrth ddyrannu safleoedd tai, eu bod wedi ceisio osgoi safleoedd â chostau datblygu anarferol er mwyn hwyluso cyflawnadwyedd y safle ac, felly, cynyddu hyfywedd cynlluniau i gyfrannu at dai fforddiadwy i'r eithaf. Mae'r ffigur targed wedi'i seilio ar asesiad realistig o'r cyfraniad mwyaf y gellir disgwyl ei gyflenwi'n rhesymol trwy'r system gynllunio. Hwylusir cyflawni'r targed trwy gyhoeddi SPG Tai Fforddiadwy y Cynghorau, a ddisgwylir erbyn trydydd chwarter 2017-18. Mae'r fframwaith monitro'n cynnwys dyfeisiau priodol i sicrhau bod modd mesur effeithiolrwydd y polisïau yn ystod cyfnod y cynllun, a fydd yn galluogi ymyrryd yn gynnar os bydd angen i ymateb i newidiadau mewn amgylchiadau, fel gwelliant yn y marchnadoedd tai lleol a allai newid hyfywedd datblygu.

Safleoedd Eithriedig

5.9. Roedd fersiwn y Polisi TAI 10 a gyflwynwyd i'w harchwilio yn ceisio mabwysiadu ymagwedd arloesol tuag at gynyddu cyfleoedd tai fforddiadwy i'r eithaf trwy ehangu cwmpas y polisi safleoedd eithriedig er mwyn caniatáu cynifer o dai marchnad agored ag sy'n ofynnol i sicrhau hyfywedd cynllun. Trafodwyd hyn yn ystod y sesiwn wrandawiad berthnasol ac esboniodd cynrychiolwyr landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lleol y problemau sy'n gysylltiedig ag ariannu cynlluniau safleoedd eithriedig. Fodd bynnag, mae ymagwedd o'r fath yn gwrthdaro â pholisi cenedlaethol[47] a byddai'n tanseilio egwyddor yr ymagwedd safleoedd eithriedig, sy'n ceisio cyfyngu'r dylanwad y gallai posibilrwydd datblygu a amlygwyd ei gael ar werth tir. Felly, ystyriwn fod newid awgrymedig y Cynghorau i'r polisi (**NMC221**) a'r newidiadau cysylltiedig i'r testun ategol (**NMC222**-**NMC230**) yn angenrheidiol.

[47] Para 9.2.23 PPW, a TAN 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Casgliad

5.10. Yn amodol ar y newidiadau a gynigiwyd, mae lefel y ddarpariaeth tai fforddiadwy a geisir wedi'i hategu gan y dystiolaeth. Byddai'r newidiadau arfaethedig i bolisi TAI 9 yn sicrhau y bydd y Cynllun yn cynyddu'r posibilrwydd o gyflenwi tai fforddiadwy i'r eithaf, ond mae'n ddigon hyblyg i ystyried hyfywedd cynlluniau penodol. Canfyddwn fod ymagwedd y Cynllun tuag at dai fforddiadwy, fel y'i gwellwyd gan y newidiadau arfaethedig, yn gadarn.

Tai Marchnad Leol

5.11. Mae Polisi TAI 5, fel y'i diwygiwyd gan NMC198, yn ceisio cyfyngu tai newydd mewn aneddiadau penodol i dai marchnad agored, a byddai'n gweithredu ochr yn ochr â'r polisïau tai fforddiadwy, sef TAI 9 a TAI 10. Y polisi hwn yw ymateb y Cynghorau i'r pwysau tai penodol sy'n wynebu'r cyrchfannau mwyaf poblogaidd i dwristiaid, sef pentrefi arfordirol yn bennaf, lle mae'r galw am ail gartrefi a chartrefi gwyliau wedi cael yr effaith fwyaf ar brisiau tai lleol. O ganlyniad, ni all cyfran anghyfartal o uchel o breswylwyr lleol fforddio cystadlu yn y farchnad agored ac mae'n rhaid iddynt symud i ffwrdd i ddod o hyd i gartref addas, sy'n niweidiol i wead cymdeithasol y gymuned. Mae'r Cynghorau wedi darparu tystiolaeth i ategu'r polisi[48].

5.12. Mae'r dystiolaeth yn ystyried enghreifftiau o ymagweddau a ddefnyddiwyd mewn mannau eraill ac asesiad manwl o amrywiaeth o ddangosyddion o'r farchnad dai leol a nodweddion demograffig, gan gynnwys lleoedd ysgol gwag. Amlygodd y gwaith hwn 3 Canolfan Gwasanaethau Lleol (Biwmares, Rhosneigr ac Abersoch) a 12 Pentref lle'r oedd y pwysau ar ei fwyaf, ac felly amlygwyd eu bod yn dod o fewn cwmpas TAI 5. Mewn dwy ward, sef Aberdaron ac Abersoch, mae'r dystiolaeth yn dangos mai'r gymhareb prisiau tai i brisiau incwm yw 12 i 1, o gymharu â'r ffigur 6.1 i 1 ar draws ardal y Cynllun. Mae tystiolaeth wedi'i diweddaru[49] ynglŷn â chanran yr aelwydydd nad ydynt yn gallu fforddio prisiau tai'r farchnad yn dangos ffigurau o 59.7% a 63.3% ar gyfer Gwynedd ac Ynys Môn, yn ôl eu trefn, tra bod y ffigur yn codi i 88.5% yn Aberdaron a 96.1% yn Abersoch. Er bod rhai gwrthwynebwyr yn awgrymu y gallai fod achos dros ddiwygio'r rhestr aneddiadau a amlygwyd, ystyriwn fod ymagwedd y Cynllun wedi'i seilio'n gadarn ar dystiolaeth.

5.13. Mae'r cyfyngiad ar dwf tai a gynigir gan TAI 5 yn yr aneddiadau hyn yn gyson â strategaeth gyffredinol y Cynllun, gan gynnwys mewn perthynas â'r iaith Gymraeg a'i hymagwedd at ddarparu tai. Byddai'r polisi'n rhoi cyfle i rai preswylwyr lleol ddod o hyd i dai yn eu cymunedau, gan gynnwys perchentywyr presennol sy'n chwilio am gartref mwy o faint ar gyfer teuluoedd sy'n tyfu, a fyddai, yn ei dro, yn cynorthwyo i gefnogi gwasanaethau a chyfleusterau ar hyd y flwyddyn a chynnal cymunedau lleol. Byddai'r polisi'n gweithio ochr yn ochr â'r cyfleoedd tai fforddiadwy a gynigir gan y Cynllun ar gyfer tai rhent cymdeithasol a thai canolradd yn yr aneddiadau a amlygwyd. Byddai'n rhoi cyfle i'r preswylwyr lleol hynny y mae eu hincwm yn golygu nad ydynt yn gymwys am dai canolradd ond na allant gystadlu yn y farchnad dai leol

[48] Dogfennau a Gyflwynwyd: PT.028 a PT.029
[49] Dogfen Archwiliad: Ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu S2/PG8

chwyddedig. Gallai hefyd gynnig cyfleoedd i dai newydd fodloni'r angen lleol heb ragor o dai marchnad agored a fyddai'n ofynnol fel arall i hwyluso darparu tai fforddiadwy.

5.14. Mewn ymateb i faterion a godwyd yn ystod y sesiwn wrandawiad berthnasol, mae'r Cynghorau wedi darparu tystiolaeth[50] sy'n dangos y byddai rhai benthycwyr yn fodlon cynnig morgais ar gyfer y math hwn o dai cyfyngedig, ac yn amlygu materion y mae angen eu hystyried i hwyluso hyn.

5.15. Ni fyddai'r polisi'n cyfyngu'r farchnad ar gyfer y stoc dai bresennol yn yr aneddiadau hyn, sy'n 5,104 o unedau. Mae'r Cynghorau hefyd wedi dangos na fyddai'n effeithio ar y mwyafrif helaeth o'r twf tai a amlygwyd yn yr aneddiadau hyn yn ystod cyfnod y cynllun, o ystyried i ba raddau y mae'r twf hwn yn cynnwys unedau wedi'u cwblhau a'r rhai sydd eisoes â chaniatâd cynllunio. Ym mis Ebrill 2015, amcangyfrifwyd bod y rhain, gyda'i gilydd, yn cynrychioli 275 o'r ffigur twf dangosol cyffredinol, sef 384[51].

5.16. Mae NMC351 yn cynnig ymhelaethu ar y diffiniad o dai marchnad leol. Fodd bynnag, wrth wneud y newid, mae'n ymddangos bod testun arall wedi cael ei ddileu'n anfwriadol o'r frawddeg gyntaf, a gallai'r Cynghorau ddymuno mynd i'r afael â hyn yn fersiwn derfynol y Cynllun.

5.17. Ystyriwn fod y polisi wedi'i ategu gan dystiolaeth sy'n cyfiawnhau ei ymagwedd, a'i fod felly'n cyd-fynd yn fras â'r cyngor ym mharagraff 9.2.4 PPW. Fodd bynnag, er bod PPW yn datgan na fyddai amod meddiannaeth yn cael ei osod fel arfer, mae'r polisi'n ceisio cyfyngu meddiannaeth i unigolion cymwys. Mae'r pwysau penodol ar y farchnad dai yn yr aneddiadau dan sylw yn golygu y byddai cymhelliad ariannol sylweddol i unigolion cymwys werthu tŷ newydd ar y farchnad agored. Yn yr amgylchiadau hyn, byddai effeithiolrwydd y polisi'n cael ei danseilio'n ddifrifol heb fesur i reoli meddiannaeth. Byddai gosod cyfyngiad, dros amser, yn sicrhau cronfa o dai marchnad leol a fyddai ar gael i unigolion cymwys. Byddai cyfyngiad o'r fath yn darparu rhywfaint o amddiffyniad rhag effeithiau prisiau tai sy'n cael eu chwyddo gan ddylanwadau o'r tu allan i'r ardal[52]. Byddai hyn, ar y cyd â'r bwriad i gyfyngu lle llawr y tai newydd yn berthynol i nifer yr ystafelloedd gwely, yn golygu y byddai tai o'r fath yn fwy fforddiadwy i breswylwyr lleol nag sy'n wir ar hyn o bryd.

5.18. Ystyriwn fod y Cynghorau wedi cyfiawnhau Polisi TAI 5, yn amodol ar y newidiadau i'r polisi a gynigir gan **NMC198**, a chan **NMC199-NMC203** sy'n angenrheidiol i sicrhau eglurder a chydlyniad. Mae'r Cynghorau'n bwriadu darparu SPG i ategu'r polisi hwn yn ystod trydydd chwarter 2017/18 (NMC343), ac ystyriwn fod hyn yn bwysig er mwyn sicrhau bod y polisi'n cael ei weithredu'n effeithiol ac yn gyson, gan gynnwys materion yn ymwneud â rheoli meddiannaeth yn y dyfodol.

---

[50] Dogfen Archwiliad: Ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu S2/PG8

[51] Dogfen Archwiliad: Ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu S2/PG8

[52] Mae enghreifftiau o bolisïau tebyg mewn mannau eraill yn awgrymu bod prisiau tai oddeutu 20-30% islaw gwerthoedd y farchnad agored (Dogfen a Gyflwynwyd: PT.029)

Tai Amlfeddiannaeth

5.19. Yn ystod y sesiwn wrandawiad berthnasol, cadarnhaodd y Cynghorau fod polisi TAI 2 wedi'i fwriadu'n bennaf i fynd i'r afael â'r pwysau a achosir gan dai amlfeddiannaeth o ganlyniad i'r galw gan y boblogaeth fyfyrwyr ym Mangor. Er bod y Cynghorau'n cydnabod yr effeithiau cadarnhaol sy'n deillio o bresenoldeb myfyrwyr yn y ddinas, darperir tystiolaeth[53] o effeithiau negyddol posibl crynoadau uchel o fyfyrwyr o fewn ardal ac amlygir yr ardaloedd dwysedd uchaf. Mae'r Cynghorau wedi cynnig newidiadau i'r polisi (**NMC182**) a fyddai'n hepgor maen prawf a oedd yn ceisio atal tai amlfeddiannaeth o fewn tai teras deulawr. Maent hefyd yn cyflwyno terfyn uchaf penodol ar gyfer dwysedd tai amlfeddiannaeth mewn wardiau a amlygwyd yn hytrach na chyfeirio at 'grynhoad gormodol'. Argymhellir y newid a gynigir i'r polisi a'r rhai hynny a gynigir i'r testun ategol (**NMC183**-**NMC187**) i adlewyrchu'r dystiolaeth a sicrhau cysondeb mewnol â pholisïau eraill.

5.20. Mae polisi TAI 6 yn cefnogi, ar y cyfan, llety newydd a adeiladwyd i'r diben ar gyfer myfyrwyr, ac mae TAI 4 yn cefnogi'r ystod o gartrefi sy'n darparu gofal.

5.21. Argymhellir y newidiadau a gynigir i bolisi, TAI 7: Ail-Adeiladu Tai a TAI 8: Defnydd Preswyl o Garafanau, Cartrefi Symudol neu Fathau Eraill o Lety Nad Ydynt yn Barhaol yn **NMC204-NMC206** gan eu bod yn gwella eglurder y polisïau a chysondeb mewnol y Cynllun.

Llety Gweithwyr Adeiladu

5.22. Mae'r Cynghorau'n cynnig newidiadau i TAI 3: Llety Arddull Campws ar gyfer Gweithwyr Adeiladu. Mae'r newidiadau'n egluro cwmpas y polisi ac yn cyflwyno cyfres o feini prawf a fyddai'n sicrhau cysondeb â strategaeth y Cynllun, gan gynnwys o ran lleoliad datblygiadau o'r fath a'r mesurau lliniarol a allai fod yn angenrheidiol. Byddai'r polisi'n galluogi'r Cynghorau i ymateb i gynigion am lety campws i wasanaethu gweithwyr adeiladu ar rai o'r prosiectau adeiladu mawr a ddisgwylir yn ystod cyfnod y Cynllun, heblaw yn achos Wylfa Newydd, sy'n destun polisïau penodol, sef PS 9 a PS 9A. Argymhellir y gyfres hon o newidiadau (**NMC188-NMC197**) i sicrhau eglurder a chysondeb mewnol â pholisïau eraill y Cynllun.

6 Llety Sipsiwn a Theithwyr

Lefel yr Angen

6.1. Mae'n ofynnol[54] i awdurdodau lleol asesu anghenion llety teuluoedd Sipsiwn a Theithwyr, a meddu ar bolisïau ar gyfer darparu safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yn eu cynlluniau datblygu. O fewn ardal y Cynllun, mae poblogaeth Sipsiwn a Theithwyr sefydledig sy'n meddiannu oddeutu 11 o leiniau, wedi'u lleoli'n bennaf ar 2 safle: safle awdurdodedig gerllaw Ystad Ddiwydiannol Llandygai,

[53] Dogfen a Gyflwynwyd: PT.027
[54] Para 9.2.21, PPW

Bangor, a gwersyll ymyl ffordd anawdurdodedig a oddefir ar Pentraeth Road, ger Pentraeth.

6.2. Ers paratoi'r Cynllun wedi'i adneuo, mae'r Cynghorau wedi cynhyrchu Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr (GTANA), 2016. Cyflwynwyd yr Astudiaeth hon yn ffurfiol ar gyfer cymeradwyaeth Gweinidogion Cymru ym mis Hydref 2016. Yn ogystal â chasglu data am yr angen meintiol trwy ddata Cyfrifiad a chyfrifiadau chwemisol, cafwyd gwybodaeth ansoddol trwy ymgysylltu â'r cymunedau Sipsiwn a Theithwyr a'u cynrychiolwyr, gan gynnwys trwy gyfweliadau strwythuredig a darparu cymorth i lenwi holiaduron arolwg.

6.3. Mae'r GTANA yn amlygu lefel angen am gyfnod 5 mlynedd ac am gyfnod y cynllun. Mae'n amlygu bod angen heb ei ddiwallu am 10 llain Sipsiwn a Theithwyr yn ystod cyfnod y cynllun. Ni amlygwyd bod angen safleoedd ar gyfer Pobl Sioeau Teithiol.

6.4. Mae'r GTANA yn dangos nad oes galw am safleoedd tramwy yn ardal y Cynllun. Mae'n dangos bod angen safleoedd aros dros dro mewn ymateb i'r galw sy'n codi i Sipsiwn a Theithwyr aros dros nos neu am ychydig ddiwrnodau, er enghraifft wrth iddynt deithio trwy'r ardal i Iwerddon ac oddi yno, neu pan fyddant yn cael eu denu i gynulliadau lleol yn rhan o batrymau teithio blynyddol. Ystyriodd y Cynghorau amlygu safleoedd mewn 3 lleoliad i ateb y galw hwn. Fodd bynnag, yn dilyn trafodaeth yn ystod sesiwn wrandawiad, cadarnhaodd y Cynghorau eu bod o'r farn nad oedd natur achlysurol, fyrhoedlog y galw am fannau aros yn cyfiawnhau dyrannu safleoedd yn y Cynllun, a gwnaethant esbonio sut y bydd y galw am fannau aros yn cael ei fodloni trwy barhau i gymhwyso'r protocol goddef a gweithio gyda'r gymuned deithio. Mae'r Cynghorau wedi awgrymu newid i'r fframwaith monitro er mwyn sicrhau bod addasrwydd trefniadau o'r fath yn cael ei adolygu'n barhaus.

Darparu Safleoedd

6.5. Mae'r Cynghorau yn ymwybodol o'u dyletswydd o dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 i barhau i asesu anghenion llety teuluoedd Sipsiwn a bodloni unrhyw angen a allai gael ei amlygu. Mae NMC244 yn ymrwymo i gynnal asesiad ffurfiol o anghenion bob 5 mlynedd ac mae NMC243 yn ymrwymo i fodloni unrhyw angen a allai godi yn y dyfodol.

6.6. Mae TAI 11 yn ceisio diogelu'r safle Sipsiwn presennol yn Ystad Ddiwydiannol Llandygai, Bangor. Argymhellir **NMC238**, **NMC239** ac **NMC251** i sicrhau terminoleg sy'n gyson â gweddill y Cynllun ac osgoi amwysedd. Mae polisi TAI 12 yn darparu ar gyfer lleiniau parhaol newydd. Dewiswyd y safle ym Mangor, a ddyrannwyd mewn newid â ffocws i'r Cynllun wedi'i Adneuo, i fodloni'r angen a amlygwyd o'r safle presennol sy'n cydffinio â'r safle a ddyrannwyd ar dir a ddefnyddiwyd ar gyfer lleiniau parhaol yn hanesyddol. Mae newid a gynigir i'r polisi (**NMC240**) yn lleihau nifer y lleiniau o 11 i 10 er mwyn cyd-fynd â'r angen mwyaf cyfredol a amlygwyd, a gwneir y newid hwn i'r testun ategol hefyd trwy **NMC233**. Mae'r safle wedi'i leoli'n dda i fodloni'r angen a amlygwyd o fewn ardal drefol a allai, er gwaethaf ei hagosrwydd i unedau diwydiannol, gael ei chynllunio i ddarparu amodau byw addas ac a allai fodloni'r angen presennol yn ddi-oed.

6.7. Mae newid a awgrymwyd i'r Cynllun yn cynnig dyrannu tir ym Mhenhesgyn, Penmynydd ar gyfer 4 llain a fyddai'n galluogi adleoli Teithwyr Oes Newydd y gwersyll anawdurdodedig ar Pentraeth Road sydd, yn ôl y Cynghorau, yn darparu llety islaw'r safon na ellir ei wella i safon dderbyniol. Er gwaethaf ymdrechion y Cynghorau[55], sydd wedi cynnwys ystyried sawl safle posibl a chyflogi hwylusydd annibynnol i ymgysylltu â phreswylwyr y safle, bu'n anodd dod o hyd i safle addas ar gyfer y grŵp hwn.

6.8. Er nad yw'r lleoliad a ddewiswyd ym Mhenhesgyn yn arbennig o gyfleus i gyfleusterau a gwasanaethau ar droed, mae'r safle o fewn pellter rhesymol i ddwy Ganolfan Gwasanaethau Lleol. Mae Cylchlythyr 30/2007: *Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr* yn cydnabod na fyddai'n briodol i bolisïau sy'n ceisio lleihau teithio mewn ceir gael eu cymhwyso'n llym. Ceir pryderon ynglŷn ag agosrwydd y safle i hen safle tirlenwi a safle amwynderau dinesig gweithredol. Yn ôl ymgynghorwyr arbenigol a gyflogwyd gan y Cynghorau, ni fyddai ansawdd aer a llygredd sŵn yn effeithio ar amodau byw i raddau annerbyniol. Byddai'r materion hyn yn cael eu hystyried yn fanwl yn ystod cam cais cynllunio. Er y sylweddolir nad yw darpar breswylwyr wedi cadarnhau y byddent yn fodlon symud i'r safle ac y gallai fod angen defnyddio pwerau prynu gorfodol i gael mynediad i'r safle, mae gobaith rhesymol y byddai'r safle'n cael ei ddarparu. Byddai'r safle'n cynnig cyfle i roi'r gorau i ddefnyddio'r safle ymyl ffordd sydd islaw'r safon i fodloni angen a amlygwyd. Ystyriwn fod sail gadarn i ddyrannu'r safle a'i gynnwys ar y Map Cynigion fel y cynigir gan **NMC240** ac **NMC MAP394**.

6.9. Gan adlewyrchu darpariaethau Cylchlythyr 30/2007, mae polisi TAI 13, fel y'i diwygiwyd gan **NMC249**, yn darparu fframwaith effeithiol ar gyfer asesu cynigion ar safleoedd heb eu dyrannu a fyddai'n bodloni angen a amlygwyd am leiniau Sipsiwn a Theithwyr ychwanegol. Mae'r newid hefyd yn ehangu cwmpas y polisi i gynnwys safleoedd tramwy a safleoedd aros dros dro. Mae newid i faen prawf 2 yn sicrhau ei fod yn cyd-fynd â Chylchlythyr 30/2007 o ran agosrwydd i wasanaethau, ac mae ychwanegu maen prawf 10 yn adlewyrchu'r polisi cenedlaethol ar berygl llifogydd. Yn amodol ar y newid hwn a newidiadau a gynigir i'r cyfiawnhad rhesymedig, byddai Polisi TAI 13 yn darparu sail gadarn ar gyfer bodloni'r angen am safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yn y dyfodol. Argymhellir **NMC250** oherwydd ei fod yn cadarnhau bod polisi TAI 13 yn ymestyn i'r holl leiniau tramwy a lleiniau aros dros dro yn ogystal â rhai parhaol.

6.10. Mae ymagwedd y Cynllun tuag at fodloni anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr wedi'i seilio ar dystiolaeth gredadwy. Yn amodol ar gynnwys y newidiadau a grybwyllwyd uchod, bydd yn cynnwys cyfres effeithiol o bolisïau a fydd yn darparu cyfleoedd priodol i fodloni'r galw yn y dyfodol, yn gyson â'r polisi cenedlaethol.

[55] Dogfennau a Gyflwynwyd: PT.030 a PT.031, a Dogfen Archwiliad: DA022

7 Yr Economi a Chyflogaeth, gan gynnwys Manwerthu a Thwristiaeth

Darparu Tir a Safleoedd ar gyfer Cyflogaeth

7.1. Mae Ynys Môn a rhan ogleddol Gwynedd yn dod o fewn strategaeth ardal Gogledd-orllewin Cymru, fel y'i hamlinellir yn WSP. Yn ôl WSP, mae ardal y Gogledd-orllewin (Eryri a Môn) wedi'i nodweddu gan amgylchedd naturiol a ffisegol o ansawdd uchel sy'n cynnal economi ddiwylliannol a gwybodaeth; mae hwb Menai yn cynnwys canolfannau poblogaeth y rhanbarth (Bangor a Chaernarfon yng Ngwynedd a Llangefni yn Ynys Môn), ac mae'r strategaeth yn amlygu pwysigrwydd yr ardal hon ar gyfer sbarduno twf yng Ngogledd-orllewin Cymru. Amlygir Caergybi, Porthmadog a Phwllheli fel hybiau eilaidd yn y strategaeth a fydd yn allweddol i ledaenu ffyniant a thwf cynaliadwy o'r prif hybiau.

7.2. Mae Llywodraeth Cymru wedi dynodi saith Ardal Fenter ledled Cymru sydd â'r nod o 'gefnogi busnesau newydd a busnesau sy'n ehangu trwy ddarparu seilwaith a chymhellion o'r radd flaenaf i fusnesau'. Mae un o'r ardaloedd hyn wedi'i lleoli o fewn ardal y Cynllun yn Ynys Môn. Mae'r Cynghorau'n cydnabod bod statws Ardal Fenter Ynys Môn yn ategu'r Rhaglen Ynys Ynni (EIP) bresennol a ffurfiwyd i ddenu swyddi medrus i'r ardal, a sefydlu'r Ynys fel canolfan ragoriaeth sy'n adnabyddus yn fyd-eang am gynhyrchu ynni carbon isel. Er bod y dirwasgiad a'r twf isel dilynol wedi cael effaith ar economi leol ardal y Cynllun, mae'r Cynghorau o'r farn y bydd yr EIP yn bwysig iawn wrth adfywio'r ardal yn ystod cyfnod y cynllun. Enghraifft o hyn yw Parc Gwyddoniaeth newydd Menai yn Gaerwen, a fydd yn canolbwyntio ar ynni a thechnoleg lân gyda chysylltiadau ag ymchwil academaidd ac arbenigedd masnachol a gynlluniwyd i greu swyddi newydd, denu buddsoddiad newydd a chefnogi twf busnesau.

7.3. Disgwylir i ardal ddylanwad yr EIP ymestyn y tu hwnt i'r Ynys, yn enwedig i ardal ogleddol Gwynedd a Bwrdeistref Conwy gyfagos, gan felly gael effaith gadarnhaol ar gyflogaeth fedrus a chyfleoedd hyfforddi, ac annog mwy o fuddsoddi yn y dalgylchoedd pellennig hyn. Mae'r Cynghorau hefyd wedi cadarnhau y cynhaliwyd trafodaethau helaeth ag Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn ystod y broses o baratoi'r Cynllun, yn enwedig mewn perthynas â dylanwad Ardal Fenter Eryri ar ardal y Cynllun. Gallai Ardal Fenter Eryri, sy'n cynnwys safle'r hen orsaf pŵer niwclear yn Nhrawsfynydd a safle'r hen faes awyr yn Llanbedr, greu cyfleoedd newydd am swyddi medrus.

Darparu Tir ar gyfer Cyflogaeth

7.4. Mae'r brif dystiolaeth a lywiodd y strategaeth gyflogaeth a faint o dir i'w ddynodi yn ystod cyfnod y CDLlC wedi'i chynnwys yn Astudiaeth Adolygiad Economaidd a Thir ar gyfer Cyflogaeth Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd 2012 (ELR). Cynhaliwyd yr ELR i asesu'r rhagolygon economaidd lleol ar gyfer Ardal Ynys Môn a Gwynedd ar y cyd (heblaw am ardal Parc Cenedlaethol Eryri) a'r ddarpariaeth tir cyflogaeth bresennol ac yn y dyfodol i fodloni anghenion yr ardal hyd at 2026.

7.5. Mae'r ELR wedi'i seilio ar broses fesul cam o amlygu tir ar gyfer cyflogaeth yn y dyfodol, gan gynnwys dadansoddiad o ymholiadau'r farchnad ynglŷn â thir a

safleoedd, asesiad o dueddiadau lle llawr hanesyddol, tueddiadau cyflogaeth hanesyddol ac amcanestyniadau cyflogaeth yn y dyfodol gan ddefnyddio modelu econometrig. Mae'r ELR yn cydnabod bod y dirwasgiad wedi cael effaith niweidiol iawn ar Ogledd-orllewin Cymru, gyda llawer iawn o swyddi manwerthu'n cael eu colli yn Ynys Môn yn enwedig. O ran Gwynedd, mae'r ELR yn nodi bod toriadau i gyllideb y sector cyhoeddus a dileu swyddi wedi cael effaith negyddol iawn ar weithgarwch economaidd yn ardal yr Awdurdod.

7.6. Yn seiliedig yn bennaf ar gyfraddau defnyddio tir hanesyddol ac ymgynghori â rhanddeiliaid, mae'r ELR yn dangos y dylai pob ardal yn yr Awdurdod ddarparu 6 hectar (ha) y flwyddyn (y fl.) o dir ar gyfer cyflogaeth yn ystod cyfnod y Cynllun, sy'n cyfateb i ddarparu 12ha y fl. o dir ar gyfer cyflogaeth o fewn ardal y Cynllun. Mae'r gofyniad hwn am 12ha y fl. yn cynnwys mesur clustogi 50% i ddarparu cynnig gwell[56]. Mae hyn yn darparu 180 ha o dir a ddyrannwyd ar gyfer cyflogaeth yn ystod cyfnod y Cynllun ar gyfer pob ardal yn yr Awdurdod. Mae'r ELR hefyd yn argymell bod cyflenwad 5 mlynedd o 30ha (sy'n cynnwys mesur clustogi 50%) o dir y gellir ei gyflenwi mewn gwirionedd yn cael ei ddarparu sydd ar gael ar unwaith.

7.7. Mae polisi CYF 1: 'Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar gyfer Defnydd Cyflogaeth' yn darparu fframwaith i ddiogelu a dyrannu tir ar gyfer cyflogaeth o fewn ardal y Cynllun. Mae'r polisi'n rhestru ardaloedd cyflogaeth presennol, a ddynodir yn 'safleoedd a ddiogelir' (tir sydd eisoes wedi cael ei ddatblygu, yn ogystal â thir gwag o fewn y safleoedd cyflogaeth a amlygwyd) ar draws ardal y Cynllun sy'n dod i 642.9ha. Mae'r rhain wedi'u hamlygu o ganlyniad i'w swyddogaeth bresennol a'u cyfraniad gwerthfawr at ddarparu cyfleoedd cyflogaeth yn gyffredinol, ac fe'u rhennir yn safleoedd 'Cynradd' ac 'Eilaidd' ar draws ardal y Cynllun. Safleoedd 'Cynradd' yw'r rhai hynny yr ystyrir eu bod yn fwyaf deniadol ac yn fwyaf tebygol o gael eu datblygu'n gynharach yn ystod cyfnod y Cynllun, a safleoedd 'Eilaidd' yw'r rhai hynny yr ystyrir eu bod mewn lleoliadau llai dymunol o ran hygyrchedd a phresenoldeb yn y farchnad ond sy'n parhau i gyflawni rôl yn yr EIP a bodloni galw lleol mewn ardaloedd mwy gwledig. Argymhellir **NMC147** oherwydd ei fod yn diwygio cyfanswm y tir a ddiogelir (642.9ha) i gydymffurfio â'r atodlen safleoedd ddiwygiedig a restrir ym Mholisïau CYF 1 a CYF 1A.

7.8. Mae pum safle cyflogaeth newydd, sy'n dod i 55.1ha o dir, wedi'u dyrannu o fewn Polisi CYF 1 hefyd. Mae'r rhan fwyaf o'r rhain wedi'u dosbarthu'n 'Safleoedd Rhanbarthol Strategol', sef safleoedd o bwysigrwydd rhanbarthol a chanddynt rôl ranbarthol allweddol sy'n cyfrannu at amcanion datblygu economaidd cenedlaethol. Mae'r Cynghorau o'r farn bod tir i'r gogledd o Fferm Lledwigan, Llangefni yn safle cyflogaeth allweddol ac yn 'borth strategol' i Fryn Cefni a Choleg Menai o ganlyniad i Ffordd Gyswllt newydd Llangefni sy'n cael ei hadeiladu ar hyn o bryd. Mae'r Cynghorau o'r farn y gallai tir yn yr Hufenfa, Llangefni gyflawni nifer o ddibenion i gefnogi'r EIP. O ystyried ei agosrwydd i ffatri Glambia Cheese a phwysigrwydd y sector bwyd yn Llangefni, fel yr hufenfa, cyfanwerthwyr cig a'r Ganolfan Technoleg Bwyd yng Ngholeg Menai, gallai'r safle fod yn addas ar gyfer yr adeilad Parc Bwyd a gefnogir gan Lywodraeth Cymru a'r synergedd y gallai hyn ei gynnig. Mae tir ar gyfer Parc

[56] Dogfen a Gyflwynwyd: DC.004 – Astudiaeth ELR, paragraff 6.10.1

Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen eisoes wedi cael caniatâd cynllunio ac mae'r cam cyntaf wrthi'n cael ei adeiladu. Mae'r Cynghorau'n credu y bydd hyn yn sbarduno twf yn yr anheddiad yn y dyfodol. Dyrennir tir ychwanegol yn Ystad Ddiwydiannol Gaerwen hefyd o ganlyniad i'w phwysigrwydd hanesyddol fel safle cyflogaeth ar yr Ynys. O ganlyniad i broblemau llifogydd helaeth ym Mhorthmadog, ardal gymedrol o dir yn unig a ddyrannwyd (yn Y Ffor) i ddarparu ar gyfer gofynion tir cyflogaeth y dref.

7.9. Yn ogystal â diogelu safleoedd presennol a dyrannu safleoedd newydd, mae'r Cynllun yn ceisio dyrannu 144.1ha o dir yn 'Safleoedd Cyflogaeth Wrth Gefn' ar gyfer galw sy'n codi'n benodol o anghenion Wylfa Newydd a/neu ddatblygiadau EIP ac Ynys Fenter. Mae'r Cynghorau'n cynnig newidiadau i eiriad Polisi CYF 1 trwy **NMC148** i ddiwygio'r atodlen safleoedd cyflogaeth ac egluro pryd y bydd safleoedd wrth gefn yn cael eu rhyddhau. Bydd safleoedd wrth gefn yn cael eu huwchraddio'n safleoedd cyflogaeth Cynradd ac Eilaidd ac yn dod ar gael i'w datblygu dim ond pan ddarperir cyfiawnhad digonol o'r angen. Byddai angen i gynigion ar safleoedd o'r fath fod yn uniongyrchol gysylltiedig ag Wylfa Newydd a/neu'r EIP, a dangos nad oes safle cyflogaeth arall addas a ddiogelir neu a ddyrannwyd ar gael neu fod y cyflenwad yn annigonol i fodloni'r angen.

7.10. Mewn ymateb i'n pryderon ynglŷn â faint o dir sydd wedi'i ddiogelu, ei ddyrannu a'i neilltuo, paratôdd y Cynghorau wybodaeth ychwanegol am y cyfiawnhad meintiol ac ansoddol dros gyfanswm y tir a gyflwynwyd yn y Cynllun. O ystyried maint, cymhlethdod a dylanwad datblygiad Wylfa Newydd a'r penderfyniadau masnachol a allai gael eu gwneud mewn perthynas â'r EIP, mae'r Cynghorau'n cydnabod nad yw'n bosibl rhagfynegi'n sicr y galw am dir a gynhyrchir o'r prosiectau eu hunain neu'r cadwyni cyflenwi y gallai fod arnynt eu hangen. Yn yr un modd, mae'n parhau i fod yn anodd rhagfynegi cyfleoedd a amlygir gan fewnfuddsoddwyr sy'n sefydlu gweithrediadau i gefnogi'r prosiectau niferus sy'n gysylltiedig ag ynni. Yn wyneb yr ansicrwydd hwn, mae'r Cynllun yn ceisio ymateb trwy sicrhau bod dewis eang o safleoedd ar gael i amrywiaeth o ddefnyddwyr a chanddynt wahanol ofynion. Mae'r Cynghorau wedi datblygu'r strategaeth tir ar gyfer cyflogaeth er mwyn sicrhau nad yw unrhyw gyfleoedd yn cael eu colli; bod darpariaeth ar gael yn y lleoliadau mwyaf atyniadol a chynaliadwy; bod cyfleoedd yn cael eu cynnal i fusnesau presennol foderneiddio ac ehangu; a bod hyblygrwydd, cystadleuaeth a dewis.

7.11. Mae'n amlwg mai elfen allweddol o'r CDLlC yw datblygu strategaeth ddyheadol wedi'i seilio ar ddatblygiad Wylfa Newydd a'r EIP. Mae prosiect Wylfa Newydd yn sicr yn darparu cyfle unigryw a digynsail i gyfrannu at drawsffurfiad economaidd-gymdeithasol Ynys Môn a Rhanbarth ehangach Gogledd Cymru. Fel y cyfryw, mae amcanion strategol y Cynllun yn ceisio sicrhau bod rhwydwaith o safleoedd ac adeiladau cyflogaeth o faint ac ansawdd yn cael eu diogelu a'u dyrannu sy'n bodloni anghenion busnesau presennol yn y ffordd orau ac sy'n gallu cefnogi sectorau twf yr economi leol. Byddai hyn yn denu buddsoddiad, ac yn cadw a chynyddu nifer y swyddi cynhenid ac arallgyfeirio'r economi wledig. Byddai hefyd yn cynnig cyfleoedd cyflogaeth lleol ar gyfer swyddi o ansawdd da sy'n addas i'r gymuned leol, gan felly gydymffurfio ag Amcanion Strategol SO9 ac SO11 y Cynllun.

7.12. Rydym yn fodlon bod darpariaeth ddigonol o dir ar gyfer cyflogaeth a bod yr ystyriaethau lleol yn cyfiawnhau graddau'r orddarpariaeth. Yn ogystal, mae tystiolaeth ddiweddar a gynhyrchwyd gan y Cynghorau yn dangos mwy o

ymholiadau gan ddarpar fuddsoddwyr sy'n adlewyrchu gwasgariad gofodol y tir ar gyfer cyflogaeth a amlinellir ym Mholisi CYF 1. Mae gweithgarwch cynllunio a'r defnydd o dir wedi cynyddu ar Ynys Môn hefyd ers ELR 2012. Er enghraifft, dechrau datblygu ym Mharc Cybi ac ailddefnyddio Anglesey Aluminium yng Nghaergybi; gweithredu caniatadau ym Mhenrhos ac ym Mryn Cefni, yn ogystal â lefel uchel o drosiant ar y safleoedd; dechrau adeiladu Parc Gwyddoniaeth Menai yn Gaerwen; gweithredu caniatadau ym Mona; a rhywfaint o weithgarwch datblygu a throsiant yn Amlwch.

7.13. Mae strategaeth y Cynllun yn canolbwyntio'n eglur ar gyfrannu at ddatblygu economaidd trwy gyflawni rôl fel sbardun pwysig ar gyfer datblygu, trwy sicrhau bod rhwydwaith o safleoedd cyflogaeth yn cael eu diogelu a'u dyrannu, a thrwy amlinellu'r polisïau a ddefnyddir i ystyried cynigion ar gyfer defnyddiau economaidd. Bydd hyn yn darparu fframwaith ar gyfer cynyddu cyfleoedd i bobl o bob oedran aros yn yr ardal, gan felly gynnal cymunedau gwledig a threfol ac, yn ei dro, helpu i gadw'r boblogaeth iau sy'n gweithio er budd yr iaith Gymraeg.

7.14. Mae tystiolaeth a gyflwynodd y Cynghorau i'r Archwiliad wedi astudio'r ffactorau sy'n dylanwadu ar yr iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun a goblygiadau'r rhain i'r economi leol. Cyfarwyddodd y Cynghorau yr Uned Ymchwil a Gwybodaeth Gorfforaethol yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy i esbonio a dadansoddi canlyniadau amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd 2008 a 2011 a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru. O ran Gwynedd, mae'r astudiaeth yn dangos bod cynnydd mawr mewn allfudo ymhlith y grŵp oedran 20-24, a bod lefelau uchel ymhlith y rhai 15-19 a 25-29 oed hefyd. Mae'r astudiaeth yn mynd ymlaen i ddatgan mai'r grŵp oedolion ifanc hwn yw'r un sy'n fwyaf tebygol o fod yn symudol yn economaidd ac yn gymdeithasol, gan geisio gwaith a chyfleoedd cymdeithasol eraill y tu allan i'r ardal, yn ogystal ag addysg[57].

7.15. O ran Ynys Môn, canfu'r astudiaeth fod cynnydd mawr mewn allfudo ymhlith y grŵp oedran 15-24. Gan fod yna ddarpariaeth gyfyngedig o addysg uwch ar Ynys Môn, mae'r rhan fwyaf o bobl ifanc 18 oed sydd eisiau mynd i'r brifysgol neu addysg uwch yn gorfod gadael y Sir. Canfu'r astudiaeth hefyd mai'r grŵp oedran hwn yw'r un sy'n fwyaf tebygol o fod yn symudol yn economaidd ac yn gymdeithasol, gan geisio cyfleoedd gwaith a chymdeithasol eraill y tu allan i'r ardal. Fel cyfartaledd 10 mlynedd, mae'r grwpiau oedran hyn yn cynrychioli 30% o'r allfudwyr o Ynys Môn[58].

7.16. Mae sylfaen economaidd gynaliadwy a darparu cyfleoedd busnes a chyflogaeth yn hanfodol er mwyn creu cymunedau cynaliadwy. Mae economi ffyniannus yn annog pobl i aros yn eu cymunedau ac, wrth wneud hynny, cyfrannu at warchod yr iaith Gymraeg.

---

[57] Tudalen 7, Esbonio'r gwahaniaeth rhwng amcanestyniadau 2008 a 2011 Llywodraeth Cymru ar gyfer Gwynedd, yr Uned Ymchwil a Gwybodaeth Gorfforaethol yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, Gorffennaf 2014 (Dogfen a Gyflwynwyd: DC.018)

[58] Tudalen 6, Esbonio'r gwahaniaeth rhwng amcanestyniadau 2008 a 2011 Llywodraeth Cymru ar gyfer Gwynedd, yr Uned Ymchwil a Gwybodaeth Gorfforaethol yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, Mehefin 2014 (Dogfen a Gyflwynwyd: DC.018)

7.17. Er bod cwantwm y tir ar gyfer cyflogaeth a gynhwysir ym Mholisi CYF 1 yn arwyddocaol, mae’r ddarpariaeth yn rhesymol o ystyried strategaeth ddyheadol y Cynllun ac mae’n gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol trwy wneud lwfans priodol am hyblygrwydd, cystadleuaeth a dewis[59], ac yn sicrhau cyflenwad amrywiol o safleoedd addas[60].

7.18. Mae’r Cynllun hefyd yn ceisio cynyddu cyfleoedd deilliadol o Hwb Menai i Feirionnydd a Dwyfor yng Ngwynedd trwy ddarparu safleoedd defnydd cymysg B1, B2 a B8 ar raddfa fach a chanolig, ac ailddefnyddio adeiladau segur i fodloni’r galw lleol mewn lleoliadau fel Porthmadog, Pwllheli, Penrhyndeudraeth, Tywyn, Abermaw, Blaenau Ffestiniog a Nefyn. Mae’r Cynghorau’n cydnabod bod yr ardaloedd hyn yn heriol o ran creu cyfleoedd cyflogaeth a bod angen strategaeth benodol i ymateb i wahanol amgylchiadau yn yr ardaloedd hyn o Wynedd. Mae hyn yn arbennig o berthnasol yn dilyn cwblhau cam cyntaf proses ddatgomisiynu Gorsaf Bŵer Trawsfynydd sydd, ynghyd â thoriadau sector cyhoeddus, wedi cael effaith niweidiol ar economi’r rhanbarth.

7.19. O ganlyniad i natur wledig ardaloedd Dwyfor a Meirionnydd, a’r cyfyngiadau ffisegol cysylltiedig fel topograffeg a llifogydd yn rhai o brif ganolfannau’r ardal, mae’n anodd dod o hyd i dir sy’n addas ar gyfer cyflogaeth. Yn draddodiadol, bu’r galw yn yr ardaloedd hyn am unedau llai ar gyfer crefftwyr a diwydiant ysgafn. Mae’r sector twristiaeth yn amlwg yn yr ardal hefyd ac yn cynnig cyfleoedd cyflogaeth amgen. O ystyried y ffactorau hyn, mae’r CDLlC yn ceisio darparu tir ar gyfer cyflogaeth sydd wedi’i wasgaru ar draws Gwynedd ac sy’n cynnwys darparu rhai prif safleoedd cyflogaeth sy’n fwy strategol o ran maint, lleoliad a swyddogaeth, yn ogystal â bodloni’r angen cynhenid ar safleoedd cyflogaeth presennol, ailddefnyddio adeiladau presennol ac arallgyfeirio amaethyddol. Ystyriwn fod yr ymagwedd hon yn gadarn ac y bydd yn sicrhau bod ardaloedd mwy gwledig ardal y Cynllun yn parhau i gael cyfle i dyfu yn ystod cyfnod y cynllun.

7.20. Mae safle Parc Busnes Porthmadog, sydd wedi’i ddiogelu, wedi’i leoli o fewn Ardal C1 Mapiau Cyngor Datblygu (DAMau) TAN 15. Mae Ardal C1 yn ardaloedd gorlifdir sydd wedi’u datblygu ac yn cael eu gwasanaethu gan seilwaith arwyddocaol, gan gynnwys amddiffynfeydd rhag llifogydd. Mae TAN 15 yn amlinellu fframwaith rhagofalus ar gyfer perygl llifogydd sy’n cynnwys cyfiawnhau datblygu a derbynioldeb canlyniadau llifogydd posibl. Mae datblygiad masnachol wedi’i ddiffinio fel datblygiad llai bregus o ran y prawf cyfiawnhau, ac mae’r TAN yn dweud y gellir cyfiawnhau datblygiad yn ardal C dim ond os gellir dangos bod ei leoliad yn angenrheidiol i gynorthwyo menter neu strategaeth adfywio awdurdod lleol, neu fod yn rhan ohoni, sy’n ofynnol i gynnal anheddiad presennol; neu fod ei leoliad yn angenrheidiol i gyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr ACLl a phartneriaid allweddol eraill, i gynnal rhanbarth neu anheddiad presennol. Hefyd, ei fod yn cyd-fynd â nodau PPW a’r diffiniad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol.

7.21. Mae TAN 15 hefyd yn nodi y dylid dangos bod canlyniadau posibl llifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried ac, o ran y meini

[59] TAN 23, paragraff 4.5.2
[60] PPW paragraff 7.2.1

prawf a geir yn adrannau 5 a 7 ac Atodiad 1, y canfuwyd eu bod yn dderbyniol[61]. Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) ar gyfer Parc Busnes Porthmadog a gyflwynwyd gan y Cynghorau yn cynnwys asesiad o'r safle yn erbyn y meini prawf hyn, ac mae'n dod i'r casgliad bod y safle y tu allan i ehangder y llifogydd afonol a fodelwyd yn ystod pob digwyddiad hyd at ac yn cynnwys y digwyddiad tebygolrwydd 1 mewn 1000 o flynyddoedd. Dangosir bod y safle'n rhydd rhag llifogydd yn ystod y digwyddiad llifogydd llanw amddiffynedig 1 mewn 200 o flynyddoedd gyda'r newid yn yr hinsawdd hyd at 2112. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (NRW) wedi cadarnhau, o ystyried y perygl llifogydd cyfyngedig i'r safle, na fyddai'n gwrthwynebu cadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth, ac nid oes gennym reswm i anghytuno â'r casgliad hwn.

7.22. Nid yw'r Cynghorau wedi paratoi FCA ar gyfer y safle diwydiannol yn Adwy'r Hafan, Pwllheli ac mae NRW wedi gwrthwynebu ei gynnwys fel tir diwydiannol a ddiogelir er bod ganddo ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygu gwesty. Yn dilyn trafodaethau pellach ag NRW, mae'r Cynghorau'n cynnig dileu'r cyfeiriad at y safle ym Mholisi CYF 1, a chynnwys polisi newydd (CYF1 A) a pharagraff esboniadol yn ymwneud â chynigion datblygu yn y dyfodol ar Ystad Ddiwydiannol Adwy'r Hafan trwy **NMC154** ac **NMC155**. Gwneir y newidiadau canlyniadol i'r Map Cynigion trwy **NMC MAP362**. Mae'n amlwg bod y safle cyflogaeth hwn yn cyflawni rôl economaidd bwysig iawn i'r dref a'r ardaloedd amgylchynol, a chydnabyddwn yr angen i'w ddiogelu er mwyn cynnal y gymuned amgylchynol a sicrhau ei fod yn parhau i ddarparu cyfleoedd cyflogaeth yn y dyfodol. Mae'r polisi penodol newydd hwn yn ymateb dros dro i fynd i'r afael â'r broblem lifogydd ar y safle ar yr un pryd â bodloni angen penodol iawn, ac mae'n angenrheidiol i sicrhau cysondeb â strategaeth gyffredinol y Cynllun.

7.23. O ran y safle arfaethedig a ddiogelir yn Ystad Diwydiannol Griffin, Penrhyndeudraeth, mae'r Cynghorau'n cynnig dileu'r rhan o'r Ystad Ddiwydiannol sydd wedi'i lleoli o fewn ardal lifogydd C2 o'r Map Cynigion trwy **NMC MAP367** yn dilyn trafodaethau ag NRW. Bydd hyn yn arwain at newidiadau canlyniadol i elfennau eraill o'r Cynllun, gan gynnwys manylion arwynebedd y safle ym Mholisi CYF 1 a gostyngiad yng nghyfanswm y tir a ddiogelir y cyfeirir ato ym maen prawf 1 Polisi PS 10. Credwn fod y newid hwn yn angenrheidiol o ystyried y gwrthdaro â'r polisi cynllunio cenedlaethol a geir yn TAN 15. Safbwynt y Cynghorau yw bod caniatâd cynllunio a roddwyd i'r safle wedi dod i ben. Er bod hyn yn cael ei herio gan wrthwynebwr, nid yw statws cynllunio'r safle yn newid ein canfyddiadau bod y cynnig i ddileu'r rhan hon o'r dyraniad yn angenrheidiol, yn unol â'r polisi cenedlaethol ar lifogydd.

7.24. O ran gallu'r safleoedd cyflogaeth a restrir yn CYF 1 i gael eu cyflwyno i'w datblygu o fewn cyfnod y Cynllun, mae'r Cynghorau wedi darparu gwybodaeth am y gofynion seilwaith a'r dulliau cyllido sy'n cael eu ceisio ar hyn o bryd ar gyfer nifer o'r safleoedd a fydd yn eu helpu i gael eu datblygu. Mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi buddsoddi'n sylweddol yn ardal y Cynllun trwy ei rhaglen Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid, trwy osod ffyrdd a gwasanaethau eraill ar safleoedd cyflogaeth fel Parc Cybi, Caergybi i wneud y safleoedd yn fwy deniadol i ddarpar fuddsoddwyr a chyflogwyr eu meddiannu. Gallai cyfres o

[61] TAN15, paragraff 6.2

becynnau cyllid ddod ar gael hefyd yn rhan o'r dynodiad Ardal Fenter a fydd yn helpu i sbarduno datblygiad. Fodd bynnag, mae'n amlwg y bydd cyflymder cyflwyno safleoedd i'w datblygu yn dibynnu ar gyflwr yr economi a chyflawni datblygiad Wylfa Newydd a llwyddiant yr EIP. Mae'r fframwaith monitro yn cynnwys darpariaethau a fydd yn galluogi olrhain cynnydd ac ymateb yn briodol fel y bo'r angen.

7.25. Mae sylwadau a gyflwynwyd i'r Archwiliad wedi codi amheuon ynglŷn â faint o'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas sydd wedi'i ddynodi yn Llangefni, gan fod tir o'r fath wedi'i ddiogelu gan bolisi cenedlaethol[62]. Yn ystod y gwrandawiad, cadarnhaodd y Cynghorau fod ansawdd tir amaethyddol wedi cael ei ystyried wrth ddyrannu tir ar gyfer datblygu. Fodd bynnag, nid oedd tir o ansawdd amaethyddol is yn yr ardal amgylchynol yr ystyriwyd ei fod yn addas i'w ddyrannu.

7.26. Mae'r Cynghorau'n cynnig nifer o newidiadau eraill i Bolisi CYF 1, sef y testun esboniadol (**NMC149–NMC153**) a'r map cynigion (**NMC MAP359, NMC MAP360, NMC MAP366, NMC MAP368, NMC MAP392**). Mae'r newidiadau hyn yn darparu gwybodaeth ychwanegol am yr ELR a'r cyflenwad tir ar gyfer cyflogaeth; cywiro faint o dir gwag sydd ar gael ym Mae Hirael, Bangor; darparu cysylltiad â Pholisi GWA 1: 'Darparu Isadeiledd Rheoli Gwastraff ac Ailgylchu'; dileu ailadrodd yn y tabl; egluro faint o dir ar gyfer cyflogaeth sy'n cael ei ddiogelu a'i ddyrannu yn Gaerwen; dileu'r cyfeiriad at 'dir gwag' ym Mholisi CYF 1 gan fod swm y tir gwag yn debygol o newid yn ystod cyfnod y Cynllun; dileu rhai paragraffau eraill i wella eglurder ac osgoi ailadrodd; a sicrhau bod y safleoedd a ddyrannwyd yn cael eu hadnabod yn ofodol yn gywir. Ystyriwn fod y newidiadau a gynigir yn angenrheidiol i sicrhau effeithiolrwydd y Cynllun.

7.27. Mae'r safleoedd hynny a restrir ym Mholisi CYF 1 wedi'u diogelu at ddefnydd cyflogaeth/busnes. Fodd bynnag, mae Polisi CYF 2 'Defnyddiau Ategol ar Safleoedd Cyflogaeth' yn ceisio, mewn amgylchiadau eithriadol, caniatáu defnyddiau, fel caffis a crèches, sy'n ategu prif ddefnydd y safle cyflogaeth ac sy'n briodol i fodloni anghenion y safle a'r bobl sy'n teithio i weithio yno.

7.28. Mae'r Cynllun yn darparu'n benodol ar gyfer cwmnïau mawr a allai ganfod nad yw'r safleoedd a ddiogelwyd ac a ddyrannwyd yn addas i'w hanghenion. Mae Polisi CYF 3: 'Mentrau diwydiannol neu Fusnes ar gyfer Defnyddiwr Mawr oddi ar Safleoedd wedi eu Gwarchod neu eu Dynodi ar gyfer Cyflogaeth' wedi'i fwriadu i gynorthwyo cynigion mawr newydd mewn lleoliadau cynaliadwy priodol. Ystyriwn fod hyn yn cydymffurfio â strategaeth y Cynllun o gyfrannu tuag at ddatblygu economaidd a gweithredu fel sbardun pwysig ar gyfer datblygu trwy sicrhau bod y Cynllun yn ddigon hyblyg i ymateb i gyfleoedd cyflogaeth o'r fath.

7.29. Mae Polisi CYF 4: 'Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Presennol' yn ceisio sicrhau nad yw'r safleoedd cyflogaeth neu leiniau ynddynt yn cael eu colli i ddefnyddiau eraill oni bai bod cyfiawnhad eglur dros dderbyn defnydd amgen. Mae'r Cynghorau'n cydnabod y gallai rhai o'r safleoedd a ddiogelir yn y Cynllun

[62] PPW Paragraff 4.10.1

fynd yn segur yn ystod cyfnod y Cynllun ac, felly, y gellid ceisio defnydd amgen ar y safle. Fel y cyfryw, mae'r Cynghorau'n cynnig diwygio polisi CYF 4 trwy **NMC156** i egluro bod y polisi'n ymwneud yn unig â safleoedd cyflogaeth presennol a ddiogelir ac y byddai'n rhaid i gynigion gydymffurfio ag un neu fwy o feini prawf y polisi yn unig. Mae'r newidiadau hyn, ynghyd â'r rhai hynny a gyflwynir gan **NMC157-NMC159** i'r testun esboniadol, yn angenrheidiol i sicrhau bod y Cynllun yn ddigon eglur a hyblyg.

7.30. Mae Polisi CYF 5: 'Ailddefnyddio ac addasu Adeiladau Gwledig neu Unedau Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes Diwydiant' yn adlewyrchu natur wledig ardal y Cynllun trwy ganiatáu mwy o gyfleoedd i weithio gartref neu gychwyn busnesau newydd mewn cymunedau gwledig. Mae Polisïau CYF 6: 'Safleoedd Adfywio' a CYF 7: 'Ardal Adfywio Caergybi' yn ceisio sicrhau bod safleoedd adnewyddu trefol, ac ailddatblygu tir segur mewn ardaloedd trefol yn cael eu hwyluso. Mae'r Cynllun hefyd yn ceisio manteisio ar leoliad Caergybi a'i rôl fel porthladd rhyngwladol trwy annog adfywio a thwf cyflogaeth yn y dref. Gyda'i gilydd, mae'r polisïau hyn yn adlewyrchu natur amrywiol ardal y Cynllun ar yr un pryd â chynyddu cyfleoedd am swyddi a thwf economaidd i'r eithaf o fewn Gwynedd ac Ynys Môn.

7.31. Yn amodol ar yr uchod, canfyddwn fod y strategaeth gyflogaeth a'r ddarpariaeth dir yn y Cynllun yn gadarn ac nad oes angen unrhyw ddyraniadau eraill i wneud y Cynllun yn gadarn.

Wylfa Newydd

7.32. Mae cynllun arfaethedig Wylfa Newydd wrth wraidd y newid trawsffurfiol i'r economi leol sy'n nodwedd allweddol o strategaeth y Cynllun. Gan fod y cynllun yn Brosiect Seilwaith o Arwyddocâd Cenedlaethol (NSIP), darperir ei gyfundrefn ganiatáu gan Ddeddf Cynllunio 2008. Disgwylir i'r datblygwr (Horizon Nuclear Power Wylfa Limited) gyflwyno cais am Orchymyn Caniatâd Datblygu (DCO) tua diwedd 2017 ac fe'i penderfynir gan Ysgrifennydd Gwladol Llywodraeth y Deyrnas Unedig. Mae cyflwyno Deddf Cymru 2017 wedi sicrhau bod datblygiad cysylltiedig â'r prosiect gorsaf bŵer yn gallu cael ei gynnwys mewn cais DCO. Mae'r Cynghorau wedi cynnig nifer o newidiadau i'r Cynllun i adlewyrchu'r newid hwn i'r darpariaethau statudol.

7.33. Mae'r fframwaith polisi ar gyfer penderfynu ar y cais DCO wedi'i amlinellu mewn Datganiadau Polisi Cenedlaethol (NPS), gan gynnwys NPS EN-1 ar gyfer Ynni ac EN-6 ar gyfer Cynhyrchu Pŵer Niwclear. Bydd y CDLlC yn cael ei ddefnyddio i lywio Adroddiad ar yr Effaith Leol (LIR) y Cynghorau, sy'n rhan o'r broses DCO, ac fe allai fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais DCO. Fodd bynnag, ar gyfer cais o'r fath, ni fyddai gan y Cynllun yr un statws a roddir iddo ar gyfer ceisiadau a benderfynir o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (TCPA) 1990. Mae'r Cynghorau wedi cynnig cyfres o newidiadau i'r Cynllun er mwyn adlewyrchu'r sefyllfa hon yn fwy cywir. Mae'r newidiadau hyn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau nad yw'r Cynllun yn awgrymu ar gam bod ei statws yn uwch na hwnnw a ddarperir gan Ddeddf 2008.

7.34. O ystyried pwysigrwydd prosiect Wylfa Newydd i strategaeth y Cynllun, mae angen i'r Cynllun ddarparu fframwaith polisi digon cefnogol a hyblyg ar gyfer ystyried cynigion yn y dyfodol. Ar yr un pryd â pharchu arwyddocâd

cenedlaethol y prosiect, mae hefyd yn briodol i'r Cynllun amlygu fframwaith o ystyriaethau lleol. Am y rhesymau hyn, mae ymagwedd y Cynllun wedi bod yn destun dwy sesiwn wrandawiad, yr arweiniodd yr un gyntaf at newidiadau arfaethedig cychwynnol y Cynghorau a fireiniwyd yn yr ail sesiwn wrandawiad. Mae'r newidiadau'n darparu fframwaith penodol ar gyfer ystyried cynigion sy'n gysylltiedig â'r prosiect ar yr un pryd â sicrhau cysondeb â strategaeth y Cynllun. Byddai polisïau o'r fath yn sail i benderfynu ar y ceisiadau hynny sydd i'w hystyried o dan y gyfundrefn TCPA, a byddent yn llywio LIR y Cynghorau yn yr achosion hynny lle y byddai'r datblygiad yn ffurfio rhan o'r DCO. Mae MACs wedi cael eu cyflwyno i wahaniaethu rhwng datblygiadau a ystyrir o dan y ddwy gyfundrefn trwy gyfeirio at y datblygiadau cyntaf fel rhai 'perthynol' a'r ail ddatblygiadau fel rhai 'cysylltiedig'.

7.35. Mae'r newidiadau a gynigir i Bolisi TRA 1, y testun ategol a'r Map Cynigion (**NMC68 -NMC71**) yn cyfeirio'n benodol at welliannau i'r seilwaith trafnidiaeth sy'n ofynnol i hwyluso'r prosiect, ac fe'u hargymhellir er mwyn sicrhau bod y Cynllun yn hwyluso darparu'r seilwaith angenrheidiol.

7.36. Cadarnhaodd Horizon yn y sesiwn wrandawiad olaf ei fod yn disgwyl, heblaw am rai gwelliannau i ffyrdd, y byddai'r rhan fwyaf o'r datblygiadau eraill sy'n ofynnol i hwyluso darparu'r orsaf pŵer niwclear newydd yn cael eu cynnwys yn y cais DCO. Fodd bynnag, cadarnhaodd na allai ddiystyru'r posibilrwydd y gallai fod angen cyflwyno ceisiadau dilynol o dan y gyfundrefn TCPA, nid lleiaf mewn ymateb i newidiadau annisgwyl a allai olygu bod angen i safleoedd newydd gael eu cyflwyno ar gyfer datblygiadau perthynol.

7.37. Mae'r Cynghorau wedi cyflwyno cyfres o MACs i ymdrin ag Wylfa Newydd sy'n cynnwys cyflwyno 3 pholisi manwl (PS 9A, PS 9B a PS 9C) a fwriadwyd i ategu'r polisi mwy cyffredinol, sef PS 9. Mae'r polisïau hyn yn amlinellu'r meini prawf penodol a fydd yn berthnasol i lety dros dro ar ffurf campws ar gyfer gweithwyr adeiladu, canolfannau logistaidd a chyfleusterau parico a theithio. Mae'r Cynghorau wedi cadarnhau bwriad i gynhyrchu SPG Wylfa Newydd yn ystod trydydd chwarter 2017/18 (y mae NMC343 yn cyfeirio ato) a fydd yn darparu manylion ychwanegol ac yn disodli'r canllawiau presennol.

7.38. Mae'r gyfres o bolisïau a gynigir yn rhoi arweiniad i'r penderfynwr mewn perthynas â cheisiadau o dan Ddeddf 1990 a byddant yn llywio penderfyniadau ar geisiadau DCO. Maent yn darparu digon o hyblygrwydd i allu gwneud penderfyniadau yng ngoleuni'r amgylchiadau penodol ar y pryd. Gyda'i gilydd, mae'r newidiadau a gyngir (**NMC22**, **NMC28**, **NMC68**, **NMC70**, **NMC71, NMC125-NMC145**, **NMC188, NMC189**, **NMC397** ac **NMC400**) yn angenrheidiol er mwyn sicrhau bod y Cynllun yn adlewyrchu ei wahanol rolau o dan y cyfundrefnau cynllunio cenedlaethol a lleol yn gywir, ac yn egluro'r blaenoriaethau lleol a fydd yn dylanwadu ar wneud penderfyniadau ar agweddau amrywiol y prosiect, gan gynnwys modd o leihau unrhyw effeithiau niweidiol i'r eithaf a manteisio ar fuddiannau posibl.

7.39. Mae Polisi PS 8 yn darparu fframwaith ar gyfer ymateb i unrhyw brosiectau NSIP, heblaw am Wylfa Newydd, a allai gael eu cyflwyno. Mae **NMC130** yn egluro'r cydberthynas rhwng ei feini prawf ac yn dileu maen prawf diangen, ac fe'i hargymhellir i sicrhau bod y polisi'n gydlynol ac yn effeithiol.

Manwerthu

7.40. Un o amcanion strategol y Cynllun (SO12) yw hybu canol trefi allweddol a bywiog yn Amlwch, Bangor, Blaenau Ffestiniog, Caergybi, Caernarfon, Llangefni, Porthmadog a Phwllheli, sydd naill ai wedi cynnal neu ailddarganfod eu diben fel canolfannau ar gyfer gwaith a gwasanaethau, ac sy'n lleoedd bywiog a deniadol ar gyfer preswylwyr ac ymwelwyr.

7.41. Mae'r polisi cenedlaethol yn mynnu bod CDLlau yn sefydlu hierarchaeth canolfannau manwerthu ac yn amlygu'r rhai hynny sy'n cyflawni swyddogaethau arbenigol, gan egluro eu rolau ar gyfer y dyfodol[63]. Mae'r hierarchaeth fanwerthu a gyflwynwyd yn y Cynllun yn amlygu canolfannau manwerthu ar dair lefel; Canolfan Fanwerthu Is-ranbarthol (Bangor); Canolfannau Manwerthu Trefol (Caernarfon, Porthmadog, Pwllheli, Caergybi a Llangefni); a nifer o Ganolfannau Manwerthu Lleol. Er bod yr hierarchaeth canolfannau manwerthu yn wahanol i hierarchaeth aneddiadau tai y Cynllun, mae'n amlwg bod y canolfannau manwerthu'n cyflawni rôl a swyddogaeth wahanol trwy fodloni anghenion dydd i ddydd y gymuned leol yn ogystal â'r gofynion penodol yn eu dalgylchoedd unigol. Rydym yn fodlon bod hierarchaeth fanwerthu'r Cynllun yn cael ei hategu gan sylfaen dystiolaeth gadarn sydd wedi'i hamlinellu yn Astudiaeth Fanwerthu Gwynedd ac Ynys Môn[64].

7.42. Mae strategaeth ofodol y CDLlC yn amlinellu'r weledigaeth ar gyfer y swyddogaeth fanwerthu yn y prif aneddiadau. Mae'r Cynllun yn cydnabod bod cefnogi canolfannau manwerthu cryf a bywiog yn bwysig er mwyn sicrhau hyfywedd y canolfannau manwerthu a'u cymunedau amgylchynol yn y dyfodol. Felly, mae'r strategaeth yn ceisio diogelu defnyddiau manwerthu presennol ac amddiffyn a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi, fel yr amlinellir ym Mholisi PS 12: 'Datblygiadau Canol Tref a Manwerthu'.

7.43. Dadansoddodd yr Astudiaeth Fanwerthu lifoedd gwariant presennol ar gyfer amrywiaeth o wahanol nwyddau i siopau a chanolfannau o fewn a thu hwnt i ardal y Cynllun, ac asesodd bob un o'r canolfannau manwerthu mwy o faint (Bangor a'r rhai hynny o fewn y Canolfannau Manwerthu Trefol) i ganfod pa mor dda y mae pob un yn bodloni'r gofynion hynny yn hierarchaeth fanwerthu'r rhanbarth. Meintiolwyd yr angen am le llawr ychwanegol i fodloni'r galw drwy gydol cyfnod y cynllun, ac mae Polisi PS 12 a'r paragraffau ategol yn amlygu'r angen am oddeutu 372m^2 net o le llawr nwyddau cyfleus yng Nghaernarfon a Phwllheli yn ystod cyfnod y cynllun ac oddeutu 9,353m^2 net o le llawr nwyddau cymharu ym Mangor, Caernarfon, Pwllheli a Llangefni yn ystod cyfnod y Cynllun. Ni heriwyd lefel yr angen a amlygwyd yn y gwrandawiadau ac nid oes gennym reswm i amau canfyddiadau'r astudiaeth fanwerthu. Fodd bynnag, mae'r newidiadau a gyflwynir gan **NMC165-NMC167** yn angenrheidiol er mwyn cadarnhau bod y ffigurau'n rhai net dangosol ac nid rhai cyfanswm gros, ac er mwyn egluro'r polisi ymhellach, yn enwedig o ran bodloni'r angen yn raddol o fewn yr aneddiadau a amlygwyd drwy gydol cyfnod y Cynllun.

---

[63] PPW paragraff 10.2.3
[64] Astudiaeth Fanwerthu Gwynedd ac Ynys Môn, a baratowyd gan Applied Planning, Cyfrol 1 2012 a Chyfrol 3 2013 (Dogfen a Gyflwynwyd: DC.006)

7.44. Mewn ymateb i'r diffyg tir a ddyrannwyd i ddarparu ar gyfer yr angen a amlygwyd am le llawr nwyddau cymharu, mae'r Cynghorau wedi cadarnhau, o ganlyniad i'r diffyg safleoedd sydd ar gael neu'n debygol o fod ar gael yn yr aneddiadau perthnasol, y byddai polisi seiliedig ar feini prawf yn hwyluso datblygiad i fynd i'r afael â'r angen ar safleoedd addas yn unol â'r polisi cenedlaethol. Roedd y Cynghorau hefyd yn pryderu y gallai dyrannu safleoedd penodol fod yn wrthgynhyrchiol pe na byddai'r farchnad fanwerthu a gweithredwyr o'r farn eu bod yn addas, ac y gallai rwystro datblygiad rhag cael ei gynnig ar safle arall a allai fod yn gyson â pholisïau'r Cynllun a'r polisi cenedlaethol.

7.45. Yn dilyn trafodaethau yn yr Archwiliad ynglŷn â goblygiadau Wylfa Newydd i fanwerthu ar Ynys Môn, ac o ystyried bod yr astudiaeth fanwerthu wedi cael ei chynnal cyn i fanylion diweddaraf prosiect Wylfa Newydd ddod yn hysbys, cynhaliodd y Cynghorau adolygiad o'r gofynion manwerthu yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae'r adolygiad yn nodi y bydd oddeutu 1,000 o weithwyr (gweithredol) parhaol yn cael eu cyflogi yn natblygiad Wylfa Newydd, ac y disgwylir iddynt fod yn eu swyddi erbyn tua diwedd cyfnod y Cynllun. Bydd mwyafrif y gweithlu adeiladu yn rhai dros dro yn y bôn, gyda llawer yn dychwelyd adref ar ddiwedd eu patrymau sifft. O ganlyniad, bydd arferion gwario'r boblogaeth hon yn wahanol i'r boblogaeth breswyl, a gellid disgwyl i'r gwariant manwerthu fod ar nwyddau cyfleus yn hytrach na nwyddau cymharu, ac y bydd llawer o anghenion y gweithwyr adeiladu'n cael eu bodloni gan ffreuturau ar y safle a chyfleusterau cyfleustra dros dro bach sy'n darparu ar gyfer hanfodion dydd i ddydd. Bydd y nwyddau hyn yn dod o amrywiaeth o ffynonellau, gan gynnwys siopau cyfleustra lleol presennol.

7.46. Mae'r adolygiad hefyd yn dangos y bydd y rhan fwyaf o'r galw parhaol am nwyddau cyfleus a chymharu yn gysylltiedig â phrosiect Wylfa Newydd yn canolbwyntio ar Gaergybi, sy'n tangyflawni yn y ddau gategori yn ôl yr Astudiaeth Fanwerthu. Er y bydd y gwariant newydd hwn yn helpu iechyd cyffredinol manwerthu yn y dref, nid yw'n cyfiawnhau unrhyw le llawr ychwanegol. Mae'r adolygiad yn cadarnhau ei bod hi'n annhebygol y bydd galw parhaol digonol ar ôl adeiladu Wylfa Newydd i gyfiawnhau cyfleusterau cwbl newydd. Bydd strategaeth fonitro'r Cynllun yn parhau i adolygu'r sefyllfa ar hyd cyfnod y Cynllun, a bydd hyn yn galluogi'r Cynghorau i ymateb i unrhyw newidiadau annisgwyl ym mhatrymau'r galw.

7.47. O ystyried y dystiolaeth gyfredol a ddarparwyd gan y Cynghorau, gan gynnwys yr adolygiad o oblygiadau Wylfa Newydd i'r galw am fanwerthu ar Ynys Môn[65], ystyriwn fod sail gadarn i'r ymagwedd ym Mholisi PS 12 at y ddarpariaeth feintiol ac ansoddol ar gyfer nwyddau cyfleus a chymharu yn ystod cyfnod y Cynllun.

7.48. Yn ôl y Cynllun, amrywiaeth a gweithgarwch yw elfennau hanfodol hyfywedd parhaus y canolfannau manwerthu. Mae'r Cynllun yn amlygu ffiniau canol trefi ac yn ceisio sicrhau eu hyfywedd parhaus trwy ddiogelu'r defnyddiau manwerthu presennol. Mae Polisi MAN 1: 'Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi' a Pholisi MAN 2: 'Prif Ardaloedd Manwerthu (Y Craidd Manwerthu)'

---

[65] Dogfen Archwiliad: Ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu 6 (S5/PG6)

yn ceisio atal colli unedau manwerthu presennol, ar yr un pryd â sicrhau nad yw unrhyw gynigion newydd yn cael effaith niweidiol ar atynioldeb a hyfywedd yr ardal. Ystyrir bod newidiadau a gyflwynir gan **NMC168** ac **NMC169** yn angenrheidiol i ddarparu eglurhad ychwanegol ar yr amddiffyniad a roddir i ddefnyddiau manwerthu yng nghanol trefi, ac i newid y cyfeiriad at Ganolfannau 'Rhanbarthol' Trefol i Ganolfannau 'Manwerthu' Trefol yn y paragraffau ategol.

7.49. Yn rhan o'r gwaith ychwanegol a wnaed gan y Cynghorau yn dilyn y gwrandawiadau, cynigir newid ffin canol tref Bangor trwy **NMC MAP358** i gynnwys: archfarchnad Aldi y rhoddwyd caniatâd iddi ar y sail ei bod mewn lleoliad ymyl canol tref priodol; maes parcio aml-lawr Menai; a thir yng nghefn hen siop Debenhams ar y Stryd Fawr. Mae'r Cynghorau o'r farn y bydd y newid hwn yn gyson â'r egwyddorion wrth wraidd amlygu ffiniau canol tref yn y Cynllun, ac y byddai'n cynyddu'r potensial i safleoedd manwerthu addas gael eu datblygu.

7.50. Mewn ymateb i sylwadau a wnaed i'r Archwiliad ynglŷn â graddau'r ffiniau canol tref a ddangoswyd ar y mapiau cynigion ar gyfer Abersoch, Blaenau Ffestiniog a Biwmares, cynhaliodd y Cynghorau, yn dilyn cais gennym ni, adolygiad o'r holl ffiniau canol tref a ddiffiniwyd.

7.51. O ran Biwmares, mae'r Cynghorau o'r farn bod yr eiddo gyferbyn â Sgwâr Marchnad Biwmares yn ffurfio rhan o ardal fanwerthu/masnachol y dref, ac y dylai dau safle manwerthu ar Castle Street gael eu cynnwys yn ffin canol y dref hefyd. Ar y sail hon, mae'r Cynghorau'n cynnig newid ffin canol tref Biwmares trwy **NMC MAP365**. O ystyried y dystiolaeth, deuwn i'r casgliad fod y newidiadau hyn yn angenrheidiol gan y byddai'r ffin ddiwygiedig yn adlewyrchu gwir faint y ganolfan fanwerthu yn well. Ni ddiwygiwyd unrhyw ffiniau canol tref eraill yn dilyn yr adolygiad.

7.52. Mae Polisi MAN 3: 'Manwerthu Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond oddi mewn i Ffiniau Datblygu' yn ceisio diogelu allfeydd a siopau manwerthu y tu allan i ffiniau canol tref diffiniedig, a hyrwyddo cyfleusterau newydd mewn lleoliadau o'r fath ar yr amod nad ydynt yn peryglu bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi presennol. Mae'r Cynghorau'n cynnig newidiadau i'r polisi a pharagraffau esboniadol sy'n gwella effeithiolrwydd y polisi, yn enwedig o ran y prawf dilyniannol, ac yn sicrhau cydymffurfiaeth â'r polisi cenedlaethol ar yr angen i gyflwyno Asesiadau o'r Effaith ar Fanwerthu. Yn amodol ar y newidiadau hyn (**NMC170–NMC172)**, ystyriwn fod y polisi hwn yn gadarn.

7.53. Mae Polisïau MAN 4: 'Diogelu Siopau a Thafarndai Mewn Pentref', MAN 5: 'Manwerthu Newydd mewn Pentrefi' a MAN 6: 'Manwerthu yng Nghefn Gwlad' yn diogelu a gwella cyfleoedd manwerthu mewn cymunedau gwledig, ar yr un pryd â darparu cyfleoedd ychwanegol pwysig am swyddi yn y lleoliadau gwledig hyn. Mae Polisi MAN 7 yn amlygu meini prawf ar gyfer asesu'r defnydd o siopau cludfwyd poeth. Ystyriwn fod y polisïau hyn yn cydymffurfio â strategaeth gyffredinol y Cynllun trwy hyrwyddo gweithgarwch economaidd.

7.54. Mae sail gadarn i bolisïau manwerthu'r Cynllun a, chyda'i gilydd, maent yn darparu hyblygrwydd i ymateb i gynigion ar gyfer datblygiadau manwerthu yn ystod cyfnod y cynllun mewn ffordd sy'n cynnal cryfder y canolfannau manwerthu, ar yr un pryd â chaniatáu, mewn amgylchiadau priodol, ystyried datblygiadau manwerthu y tu allan i ganol trefi diffiniedig ond o fewn ffiniau

datblygu. Ar y cyfan, mae polisïau a darpariaethau manwerthu'r Cynllun wedi'u seilio ar dystiolaeth gadarn a chyfredol, yn amlygu hierarchaeth fanwerthu briodol ac yn darparu fframwaith priodol ar gyfer penderfynu ar gynigion manwerthu er mwyn diogelu a gwella bywiogrwydd a hyfywedd y canolfannau manwerthu ar yr un pryd â chefnogi cymunedau gwledig.

Twristiaeth

7.55. Mae'r Cynllun yn cydnabod pwysigrwydd yr economi ymwelwyr gyda phwyslais ar ddarparu diwydiant cryf ac amrywiol drwy gydol y flwyddyn mewn tirwedd ac amgylchedd o ansawdd da. Amcan strategol y Cynllun ar gyfer twristiaeth (SO13) yw rheoli'r ardal fel cyrchfan ddeniadol a chynaliadwy i dwristiaid trwy ddarparu cyfleusterau o safon uchel sy'n bodloni anghenion modern a chynnig buddion drwy gydol y flwyddyn.

7.56. Er bod lefel uchel o gyflogaeth yn yr economi ymwelwyr o fewn aneddiadau mwy trefol ardal y Cynllun, mae rhai ardaloedd gwledig yn dibynnu'n fawr ar y sector oherwydd ei fod yn cyflawni swyddogaeth bwysig mewn economïau a chymunedau lleol, gan wella darpariaeth cyfleusterau ac amwynderau a ddefnyddir gan breswylwyr yn ogystal ag ymwelwyr. Mae'r polisi cenedlaethol yn annog arallgyfeirio'r economi wledig i ddarparu cyfleoedd cyflogaeth lleol a chynyddu ffyniant economaidd lleol[66].

7.57. Yn y cyd-destun hwn, mae Polisi PS 11: 'Yr Economi Ymwelwyr' yn caniatáu datblygiadau sy'n gysylltiedig â'r economi ymwelwyr mewn lleoliadau cynaliadwy, gan ganolbwyntio datblygiadau ar raddfa fwy sy'n cyfrannu at amrywiaeth ac ansawdd llety ac atyniadau yn y ganolfan is-ranbarthol, canolfannau gwasanaethau trefol a, lle y bo'n briodol, canolfannau gwasanaethau lleol. Er mwyn sicrhau cysondeb terminoleg yn y Cynllun, mae NMC401 yn cywiro'r cyfeiriad at ganolfannau gwasanaethau 'gwledig' i ganolfannau gwasanaethau 'lleol'.

7.58. Mae Polisïau TWR 1 a TWR 2 yn annog datblygu gwell cyfleusterau ac atyniadau i ymwelwyr a llety gwyliau o ansawdd uchel mewn lleoliadau priodol a chynaliadwy. Mae'r Cynghorau'n cynnig newidiadau i Bolisi TWR1 a'r esboniad ategol trwy **NMC160** - **NMC162** er mwyn egluro cwmpas y polisi ymhellach. Ystyriwn fod y newidiadau hyn yn angenrheidiol i adlewyrchu'r polisi cenedlaethol ac i wneud y polisïau'n gadarn. Mae paragraff ategol 7.3.59 i'r polisi yn amlygu pryderon ynglŷn â gorgyflenwad llety hunanwasanaeth mewn rhai rhannau o ardal y Cynllun, ac y byddai angen i ymgeiswyr yn y dyfodol ddangos hyfywedd trwy gynllun busnes manwl cyn i ganiatâd cynllunio gael ei roi ar gyfer cynigion newydd. Mae'r testun diwygiedig yn **NMC163** yn egluro'r ystyriaethau budd cyhoeddus a fydd yn berthnasol wrth weithredu'r polisi.

7.59. Mae safleoedd carafanau a gwersylla yn darparu cyfran arwyddocaol o'r llety sydd ar gael i ymwelwyr ag ardal y Cynllun. Fodd bynnag, mewn rhai rhannau o ardal y Cynllun, mae datblygiadau'n ymwthiol yn weledol o ganlyniad i'r crynhoad o lety carafán, chalet a chaban. Mae'r effaith gronnol hon yn cael dylanwad negyddol ar ansawdd rhai rhannau o'r dirwedd a'r amgylchedd

[66] TAN6 paragraff 3.1.2

arfordirol yn arbennig, gan gynnwys o fewn Ardaloedd Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Arfordir Môn a Llŷn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig (SLAs). Fel y cyfryw, mae Polisi TWR 3 yn cymhwyso meini prawf gwahanol i gynigion ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a chalet a llety gwersylla parhaol newydd neu estynedig yn unol â ph'un a ydynt y tu mewn neu'r tu allan i'r AHNE a'r SLAs. Mewn amgylchiadau eithriadol, mae'r polisi'n caniatáu adleoli safle carafanau sefydlog neu chalet presennol o fewn AHNE neu SLA i safle arall, ar yr amod ei fod yn bodloni meini prawf penodol ac wedi'i leoli y tu allan i'r Ardal Rheoli Newid Arfordirol. Mae'r polisi hefyd yn darparu ar gyfer gwelliannau a mân estyniadau i safleoedd carafanau sefydlog, chalet a gwersylla amgen parhaol presennol o fewn neu'r tu allan i AHNE neu SLA ar yr amod eu bod yn bodloni meini prawf penodol. Caniateir cynnydd bach yn nifer yr unedau ar safleoedd y tu allan i AHNE neu SLA hefyd.

7.60. Er gwaethaf y budd economaidd sy'n gysylltiedig â datblygiadau o'r fath, mae cyfiawnhad i raddau ymagwedd gyfyngol Polisi TWR3 at ddatblygiadau ychwanegol o'r natur hon o safbwynt diogelu'r dirwedd sydd, ynddi'i hun, yn ased pwysig i'r diwydiant twristiaeth lleol. Mae'r ymagwedd gytbwys hon yn gyson â'r polisi cenedlaethol[67]. Fodd bynnag, yn dilyn sylwadau a wnaed i'r Archwiliad, mae angen newid y testun esboniadol trwy **NMC164** i gynyddu hyblygrwydd ac eglurder y diffiniad o 'fach' yn nhermau ymestyn safleoedd a chynyddu nifer yr unedau. Byddai'r newid hwn yn gwneud uwchraddio safleoedd presennol yn fenter fwy deniadol i weithredwyr presennol ac yn cyd-fynd yn well ag amcanion y Cynllun a'r polisi cynllunio cenedlaethol[68].

7.61. Fel y nodwyd uchod, mae twristiaeth yn gwneud cyfraniad arwyddocaol at economi ardal y Cynllun. Fel y cyfryw, mae'r Cynghorau yn ceisio ymestyn y tymor gwyliau trwy TWR 4: 'Deiliadaeth Gwyliau' trwy ganiatáu meddiannaeth wyliau ar hyd y flwyddyn mewn lleoliadau priodol. Mae'r Cynllun hefyd yn cydnabod, trwy Bolisi TWR 5: 'Safleoedd Carafanau Teithio, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro', y cyfraniad y mae carafanau teithio, gwersylla traddodiadol a mathau amgen o lety gwyliau gwersylla, fel podiau ac iyrtiau, yn ei wneud i'r diwydiant twristiaeth, ar yr un pryd â cheisio diogelu'r dirwedd.

7.62. Gyda'i gilydd, mae'r polisïau ar gyfer datblygu twristiaeth yn eglur, yn rhesymol ac yn briodol.

8 Mwynau a Gwastraff

Mwynau

8.1. Ceir adnoddau mwynau arwyddocaol yn ardal y Cynllun, gan gynnwys llechfaen, craig igneaidd, tywodfaen, tywod a gro, a gwaddodion metelifferaidd. Mae'r Cynllun yn ceisio sicrhau bod cronfeydd mwynau digonol yn cael eu darparu yn unol â'r dosraniad a amlinellwyd yn Adolygiad 1[af] y Datganiad Technegol Rhanbarthol, 2014.

---

[67] PPW paragraff 11.1.6
[68] TAN13 paragraff 14

8.2. Mae Polisi PS 19: Mwynau yn amlinellu ymagwedd y Cynllun, gan gynnwys diogelu cronfeydd a tharo cydbwysedd rhwng gwaith mwynau a buddiannau amgylcheddol. Mae **NMC297** yn egluro y dylai'r ymrwymiad i ddarparu banc tir digonol fod am y cyfnodau a ddatganwyd o leiaf ac y dylai gynnwys darparu agregau o ansawdd uwch. Byddai newid arfaethedig i'r fframwaith monitro yn sicrhau sbardunau a fyddai'n galluogi adnabod diffyg posibl yn y banciau tir, er mwyn gallu ymyrryd yn amserol i sicrhau darpariaeth ddigonol ar hyd cyfnod y Cynllun. Mae **NMC298** yn angenrheidiol i sicrhau eglurder ac effeithiolrwydd polisi MWYN 1 yn unol â'r polisi cenedlaethol.

8.3. Mae **NMC305** yn egluro'r ymagwedd ym Mholisi MWYN 2: Ardaloedd a Ffefrir sy'n cyd-fynd â'r polisi cenedlaethol, ac mae newidiadau eraill (**NMC306** ac **NMC307**) yn sicrhau bod y derminoleg hon yn cael ei defnyddio'n gyson yn y testun ategol. O ystyried y dystiolaeth sydd ar gael i'r Cynghorau o ran amlygu adnoddau mwynau, mae'r ymagwedd a ddefnyddiwyd, sef amlygu ardaloedd a ffefrir yn seiliedig ar ddealltwriaeth o botensial masnachol yr adnodd a lle y gellid disgwyl caniatâd cynllunio yn rhesymol, yn cyd-fynd â'r polisi cenedlaethol[69].

8.4. Gan fod yr Ardaloedd a Ffefrir a'r Ardaloedd a Ddiogelir wedi'u dynodi gan y Cynllun, mae **NMC MAP399** yn eu cynnwys ar y Map Cynigion yn hytrach na'r Map Cyfyngiadau, yn unol â'r polisi cenedlaethol. Cynigir newidiadau i gydnabod y newid hwn yn nhestun polisïau penodol ac mewn testun ategol hefyd.

8.5. Mae NMC 308 yn cadarnhau bod cwmpas MWYN 4 yn cynnwys gwaith mwynau newydd a bod NMC 309 ac NMC 310 yn diweddaru cyfeiriadau polisi cenedlaethol. Er mwyn sicrhau cysondeb â'r polisi cenedlaethol, mae **NMC311** yn cynnig dileu cyfeiriad at 'leiniau clustogi tybiannol' o Bolisi MWYN 6.

8.6. Mae polisïau eraill ar y pwnc hwn - MWYN 5, MWYN 7, MWYN 8, MWYN 9 a MWYN 10 – yn ymdrin ag agweddau amrywiol ar waith mwynau: y cyflenwad carreg adeiladu leol; effaith lleiniau clustogi; diogelu cyfleusterau pen rheilffordd a chei; gwaith archwilio; pyllau benthyg; ac adfer ac ôl-ofal. Mae newid (NMC312) i destun esboniadol MWYN 9 yn egluro y byddai pyllau benthyg yn ddarostyngedig i'r gofynion adfer ac ôl-ofal a amlinellir ym MWYN 10. Mae'r gyfres o bolisïau mwynau manwl yn ychwanegu at y gofynion a amlinellir yn PS 19 ac yn gwella eglurder ac effeithiolrwydd y Cynllun.

8.7. Yn amodol ar y newidiadau a amlygwyd, mae'r Cynllun yn darparu fframwaith eglur a phriodol ar gyfer datblygu mwynau sy'n cyd-fynd â'r polisi cenedlaethol.

Gwastraff

8.8. Mae Papur Pwnc 12: Gwastraff yn cofnodi ymagwedd y Cynghorau tuag at faterion gwastraff, gan gynnwys y cyd-destun polisi cenedlaethol a rhanbarthol, a'r prosiectau gwaith partneriaeth sy'n cael eu harchwilio gyda Chynghorau a sefydliadau eraill. Mae Polisi PS 18: Rheoli Gwastraff yn amlinellu ymagwedd y Cynllun ac yn datgan ymrwymiad i ddarparu cyfleusterau rheoli gwastraff

[69] PPW, paragraff 14.7.10

digonol mewn modd sy'n gyson â'r hierarchaeth wastraff. Mae Polisi GWA 1 yn amlygu'r safleoedd hynny a ddyrannwyd ar gyfer defnydd cyflogaeth (Polisi CYF 1) yr ystyrir y gallent fod yn addas ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff ac ailgylchu, ac yn cydnabod y capasiti ychwanegol a allai fod ar gael ar safleoedd diwydiannol neu dir llwyd presennol. Er mwyn adlewyrchu'r cyngor yn TAN 21: Gwastraff, mae **NMC290** yn amlygu safleoedd sy'n addas fel chwareli trefol. Am yr un rheswm, mae **NMC290-NMC292** yn cyflwyno cyfeiriadau at Gytundeb Cynllunio Gwastraff.

8.9. Fel y'i lluniwyd yn wreiddiol, roedd Polisi GWA 2 yn caniatáu cynlluniau rheoli gwastraff ar dir nad oedd wedi'i ddyrannu gan GWA 1 ar yr amod ei fod y tu allan i ffiniau datblygu. Gan nad oedd sail i ffafrio safleoedd y tu allan i ffiniau datblygu, mae'r Cynghorau wedi cynnig **NMC292**, sy'n angenrheidiol er mwyn sicrhau y bydd y Cynllun yn hwyluso datblygiad cynlluniau rheoli gwastraff ar bob safle addas posibl. Mae'r newid hefyd yn cyflwyno ystyriaethau eraill a fyddai'n cael eu pwyso a'u mesur wrth benderfynu ar dderbynioldeb cais cynllunio. Mae'r newidiadau a gynigir gan **NMC293** yn sicrhau bod materion yn ymwneud â buddiannau tirwedd a bioamrywiaeth yn cael eu trin mewn ffordd sy'n gyson â rhannau eraill o'r Cynllun a'r polisi cenedlaethol.

8.10. Mae newidiadau arfaethedig i Bolisi GWA 3: Rheoli Gwastraff Ymbelydrol (**NMC294– NMC296**) yn darparu mwy o eglurder a chysondeb mewnol, yn ogystal â chyfyngu cwmpas y polisi i ardal drwyddedig Wylfa/Wylfa Newydd. Mae'r newidiadau'n sicrhau bod y polisi'n cyd-fynd â'r Strategaeth Gwastraff Ymbelydrol Genedlaethol.

8.11. Yn amodol ar gynnwys y newidiadau hyn, mae ymagwedd y Cynllun tuag at faterion gwastraff ar sail gadarn.

9 Newid yn yr Hinsawdd ac Ynni Adnewyddadwy

9.1. Mae pennod 7.2 y CDLlC yn cynnwys cyfres o bolisïau sydd â'r nod o hyrwyddo patrymau cynaliadwy o ddatblygu, safonau dylunio da a lliniaru'r newid yn yr hinsawdd. Mae'r Cynllun yn mynnu bod pob datblygiad newydd yn gwneud y defnydd gorau o dir datblygu trwy Bolisïau PS 5: 'Datblygu Cynaliadwy' a PCYFF 1: 'Meini Prawf Datblygu'. Mae'r polisïau hyn hefyd yn annog, ymhlith pethau eraill, ailddatblygu tir ac adeiladau'n briodol a defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol o fewn ffiniau datblygu, ar yr un pryd â chefnogi cymunedau a hyrwyddo a diogelu'r iaith Gymraeg. Yn ogystal, mae'r polisïau'n argymell y dylai datblygiad wneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir trwy gyflawni dwysedd anheddau o 30 annedd fesul hectar (dph) o leiaf lle mae hyn yn gydnaws â chyfyngiadau'r safle. Mae Polisi PS 6: 'Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu iddynt' yn ceisio sicrhau bod cynigion datblygu yn lleihau'r galw am ynni ac yn hyrwyddo technolegau arbed ynni.

9.2. Mae nod y polisïau hyn yn adlewyrchu amcanion cynaliadwyedd y polisi cenedlaethol, sy'n ceisio hyrwyddo patrymau anheddu sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac yn gydnerth yn wyneb newid yn yr hinsawdd ac sy'n lleihau faint o dir a ddefnyddir i'r eithaf, yn enwedig trwy roi blaenoriaeth i dir

ac adeiladau a ddatblygwyd yn flaenorol, gan osgoi datblygu ar safleoedd maes glas lle bynnag y bo'n bosibl[70]. Mae'r Cynghorau'n cynnig newidiadau i eiriad Polisïau PS 5 a PS 6, (**NMC81** ac **NMC82**) er mwyn gwella eglurder ac osgoi ailadrodd â pholisïau eraill yn y Cynllun (yn enwedig PCYFF 1 a PCYFF 4). Cynigir newidiadau hefyd i Bolisi PCYFF 1 trwy **NMC87** er mwyn osgoi ailadrodd y polisi newydd ar 'Ffiniau Datblygu' (NMC83) a pholisïau eraill yn y Cynllun (yn enwedig Polisïau PCYFF 2, TRA 4 a PS 6). Mae'r newidiadau hyn yn angenrheidiol i sicrhau effeithiolrwydd y Cynllun.

9.3. Mae PPW yn hyrwyddo dylunio da fel ffordd o gyflawni datblygu cynaliadwy a sicrhau bod datblygiadau'n cyfrannu at fynd i'r afael ag achosion newid yn yr hinsawdd. Yn unol â'r polisi cenedlaethol, mae'r Cynllun yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad yn gallu addasu i effeithiau tebygol newid yn yr hinsawdd. Mae'n cydnabod y bydd ymateb i'r her hon yn arwain at oblygiadau arwyddocaol i'r ffordd y caiff adeiladau eu dylunio a'u hadeiladu, yn ogystal â sut y cânt eu gwresogi a'u goleuo, ac mewn perthynas â'u lleoliad a'u cyfeiriad.

9.4. Mae Polisi PCYFF 2: 'Dylunio a Siapio' yn mynnu bod cynigion datblygu'n ategu a gwella cymeriad a golwg safle, yn parchu ei gyd-destun ac yn caniatáu mynediad i bawb trwy ddylunio cynhwysol. Mae Polisi PCYFF 3: 'Dylunio a Thirweddu' yn sicrhau bod tirweddu meddal a chaled yn rhan o ddyluniad datblygiad. Mae'r polisïau hyn yn gyson â'r polisi cenedlaethol ac yn darparu sail effeithiol ar gyfer asesu dyluniad a gosodiad datblygiad, yn amodol ar y newidiadau a gynigir gan y Cynghorau trwy **NMC88** ac **NMC89** sy'n sicrhau cysondeb mewnol y Cynllun ac yn osgoi ailadrodd polisïau eraill.

9.5. Mewn ymateb i sylwadau a wnaed mewn perthynas â Pholisi PCYFF 4: 'Rheoli Carbon', mae'r Cynghorau'n cynnig diwygiad llwyr i'r polisi trwy **NMC90** ac i'r paragraffau esboniadol ategol trwy **NMC91-NMC93**. Mae'r newidiadau hyn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau bod y polisi'n darparu manylion priodol ynglŷn â'r wybodaeth ategol sy'n ofynnol yn ystod y cam cais cynllunio.

9.6. Yn unol â TAN 15[71], mae Polisi PCYFF 5: 'Cadwraeth Ddŵr' yn darparu polisi effeithiol ar gyfer ceisio annog defnyddio Systemau Draenio Cynaliadwy mewn datblygiad lle y bo'n ymarferol, a lliniaru unrhyw newidiadau i ddŵr ffo wyneb naturiol ac athreiddedd tir a achosir gan ddatblygiad newydd.

9.7. Mae Polisi ARNA 1 yn amlinellu meini prawf ar gyfer datblygu o fewn Ardaloedd Rheoli Newid Arfordirol (a restrir yn Atodiad 6 y Cynllun). Mae'r newidiadau arfaethedig (**NMC124**) i'r Cynllun yn egluro ei ymagwedd tuag at berygl llifogydd, gan felly gyd-fynd â'r polisi cenedlaethol.

Ynni Adnewyddadwy

9.8. Mae WSP yn cydnabod pwysigrwydd y sector ynni, gan gynnwys ynni adnewyddadwy, i ddyfodol yr ardal. Mae'r Cynllun yn cydnabod y pwyslais a roddir gan Lywodraeth y Deyrnas Unedig a Llywodraeth Cymru ar gynyddu'r ynni adnewyddadwy a gynhyrchir, a rôl ardal y Cynllun yn hyn o beth. Ar lefel

[70] PPW, paragraff 4.4.3
[71] TAN 15: 'Datblygu a Pherygl Llifogydd' paragraffau 8.1, 8.2 ac 8.5.

lleol, mae Rhaglen Ynys Ynni Ynys Môn a'r Prosiect Gwynedd Werdd yn ceisio gwireddu potensial prosiectau ynni, gan gynnwys o ffynonellau adnewyddadwy.

9.9. Mae Polisi PS 7 yn ceisio sicrhau bod potensial ardal y Cynllun fel ardal arweiniol ar gyfer technolegau adnewyddadwy a charbon isel yn cael ei hyrwyddo. Argymhellir newid arfaethedig **NMC100** i sicrhau bod ei feini prawf yn gyson â pholisi PS 16. Er mwyn sicrhau bod ei bolisïau manwl yn cyd-fynd yn agosach ag uchelgais PS 7, mae'r Cynghorau wedi ceisio mireinio ymagwedd y Cynllun tuag at y pwnc hwn yn ystod y broses archwilio yng ngoleuni tystiolaeth ychwanegol[72]. Yn unol â chyngor diweddaraf Llywodraeth Cymru[73], maent wedi archwilio capasiti posibl ardal y Cynllun i gyfrannu ymhellach at gynhyrchu ynni adnewyddadwy, yn benodol mewn perthynas â chynhyrchu pŵer y gwynt a phŵer solar. Ychwanegodd y gwaith hwn at waith cynharach a oedd wedi astudio capasiti'r dirwedd a'r potensial ar gyfer datblygiadau ynni adnewyddadwy[74]. Ystyriodd allu posibl yr ardal i ymdopi â datblygiadau newydd ar raddfa sirol (5MW neu fwy o faint), yng nghyd-destun amrywiaeth o gyfyngiadau technegol ac amgylcheddol. Cwblhawyd y gwaith hwn yn fuan cyn i'r mater gael ei ystyried mewn sesiwn wrandawiad.

9.10. O ran tyrbinau gwynt, daeth i'r casgliad nad oedd cyfleoedd ar gyfer clystyrau ohonynt, o ystyried cyfyngiadau gan gynnwys cymeriad y dirwedd a'r agosrwydd i dirweddau a ddynodwyd yn naturiol a'r cyfyngiadau capasiti yn y grid trydan lleol. Cynigir MACs i sicrhau eglurder polisi ADN 1 ac i sicrhau, yn unol â'r polisi cenedlaethol, nad yw'n rhy gyfyngol mewn perthynas â lleoliad dynodiadau tirwedd lleol (**NMC101-NMC104**). Mae newidiadau eraill a gynigir (**NMC105**-**NMC109**) yn sicrhau effeithiolrwydd y polisi a'i fod yn cyd-fynd â'r polisi cenedlaethol mewn perthynas â buddion cymunedol.

9.11. Mae'r dystiolaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan y Cynghorau yn amlygu potensial ar gyfer araeau ffotofoltäig solar 5MW neu fwy o fewn ardal y Cynllun. Yn unol â llawlyfr Llywodraeth Cymru, o ran canolbwyntio ar brosiectau ar raddfa sirol, mae 11 Ardal Gyfle bosibl a allai ymdopi ag un cynllun 5MW o leiaf wedi cael eu hamlygu. O ganlyniad, mae'r Cynghorau wedi awgrymu polisi newydd (ADN 1A) a thestun ategol a fyddai'n ymdrin yn benodol â ffermydd ffotofoltäig solar, gan gynnwys amlygu'r 11 ardal gyfle. Byddai'r newidiadau hyn yn gwella cydlyniad y Cynllun a'i gyfatebiaeth â'r polisi cenedlaethol (**NMC110-NMC114**). Mae'n dilyn bod y newidiadau cysylltiedig i'r Map Cynigion a gyflwynir gan **NMC MAP361**, **NMC MAP369**, **NMC MAP389**, **NMC MAP393**, **NMC MAP395**, ac **NMC MAP396**, sy'n amlygu maint gofodol yr ardaloedd cyfle, yn angenrheidiol hefyd.

9.12. Ceir pryder lleol, yn rhannol mewn ymateb i gynlluniau sydd eisoes wedi cael eu datblygu, yn enwedig tyrbinau gwynt, y byddai cymeriad rhai o dirweddau gwerthfawr yr ardal yn cael ei niweidio'n annerbyniol gan brosiectau ynni adnewyddadwy. Mae meini prawf y polisïau penodol yn darparu mesurau diogelu priodol, gan gynnwys rhoi amddiffyniad addas i dirweddau'r Parc

[72] Dogfennau Archwiliad: DA020, DA020a, DA020b, DA020c, DA020ch
[73] Arweiniad Ymarferol: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel – Llawlyfr i Gynllunwyr' (Medi 2015)
[74] Dogfennau a Gyflwynwyd:DC.012, DC.013 a DC.020

Cenedlaethol a ddynodwyd yn genedlaethol a'r Ardaloedd Harddwch Naturiol Eithriadol a'u lleoliad, a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig a ddynodwyd yn lleol. Yn amodol ar y newidiadau a gynigir, canfyddwn fod ymagwedd y Cynllun wedi'i hategu'n gadarn gan sylfaen dystiolaeth y Cynghorau. Mae'r Cynllun yn taro cydbwysedd priodol rhwng gwasanaethu'r budd cyhoeddus ehangach trwy hwyluso cynhyrchu ynni adnewyddadwy a diogelu buddiannau gweledol ac amwynderau lleol[75].

9.13. Mae'r newidiadau a gynigir i bolisi ADN 2 a'r testun ategol (**NMC115-NMC123**), sy'n ymdrin â thechnolegau ynni adnewyddadwy a charbon isel eraill, yn angenrheidiol er mwyn bod yn gyson â'r newidiadau i'r polisïau ynni adnewyddadwy eraill a sicrhau ei fod yn ddigon cefnogol o gynlluniau o'r fath yn unol â'r polisi cenedlaethol.

9.14. Mae'r Cynghorau'n cynnig newidiadau i baragraffau cyflwyniadol adran ynni adnewyddadwy'r Cynllun (**NMC 94-NMC 99**) sy'n cynnwys diweddariadau i'r ymagwedd a ddefnyddiwyd yn dilyn tystiolaeth ychwanegol ac yn amlygu'r ynni adnewyddadwy posibl a gynhyrchir yn ystod cyfnod y Cynllun yng nghyd-destun faint o ynni y disgwylir iddo gael ei ddefnyddio yn ardal y Cynllun. Amcangyfrifir y bydd y Cynllun yn hwyluso datblygu ynni adnewyddadwy a fyddai'n cynhyrchu swm cyfwerth â 271% o anghenion trydan yr ardal ac 8.1% o'i hanghenion gwresogi. Mae'r prosiect biomas mawr disgwyliedig (cynllun Orthios) yn cyfrif am y rhan fwyaf o'r potensial trydan a amlygwyd. Er nad yw'r cyfraniadau amcangyfrifedig hyn yn dargedau ar gyfer y Cynllun, maent yn darparu cyd-destun defnyddiol. Mae'r fframwaith monitro, fel y'i diwygiwyd gan **NMC323**, yn gosod targedau ar gyfer cynhyrchu ynni adnewyddadwy fel cyfran o'r potensial a amlygwyd.

9.15. Byddai'r newidiadau a awgrymwyd yn rhoi mwy o gydlyniad o ran sicrhau bod y polisïau manwl yn ddigon cefnogol i gyd-gynd â pholisi strategol PS 7 y Cynllun a'r polisi cenedlaethol fel y'i hamlinellir ym Mhennod 12.8 PPW a TAN 8: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy.

10 Yr Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig

10.1. Mae'r Cynllun yn cydnabod bod ansawdd y tirweddau a'r amgylchedd naturiol yn cyfrannu'n sylweddol at hunaniaeth, cymeriad a natur unigryw ardal y Cynllun. Mae hefyd yn rhoi pwyslais mawr ar gynaliadwyedd amgylcheddol, ochr yn ochr â'r ystyriaethau cynaliadwyedd economaidd a chymdeithasol sy'n ffurfio elfennau eraill ei strategaeth ddatblygu. Mae'r Cynllun yn ei gyfanrwydd yn ceisio amddiffyn y dirwedd wledig trwy gyfeirio datblygiad tuag at aneddiadau presennol trwy ei ddyraniadau a'i bolisïau seiliedig ar feini prawf. Mae'r ymagwedd hon yn gyson â PPW[76].

10.2. Mae Polisi PS 16 'Gwarchod neu Gwella'r Amgylchedd Naturiol' yn darparu polisi strategol a throsfwaol ar gyfer amddiffyn tirwedd a chynefinoedd unigryw ardal y Cynllun. Mae'r newidiadau a gynigir i'r esboniad ategol i'r polisi yn egluro yn

[75] Y Gweinidog Cyfoeth Naturiol, llythyr dyddiedig 15 Mawrth 2016
[76] PPW, paragraff 4.7.8

awr, yn unol â'r polisi cenedlaethol, arwyddocâd amgylcheddol uwch dynodiadau rhyngwladol a chenedlaethol o gymharu â rhai lleol (**NMC272**). Mae'r newid hwn, ynghyd ag **NMC271**, yn cadarnhau i ba raddau y dylid defnyddio polisi PS 16 i ategu arweiniad polisi cenedlaethol ar lefel leol ac yn sicrhau bod terminoleg gyson yn cael ei defnyddio i ddisgrifio graddau'r effaith. Yn ogystal, mae NMC271 yn egluro bod y polisi'n ceisio gwarchod 'neu' wella'r amgylchedd naturiol, yn hytrach na'r ddau. Mae'r newid hwn wedi'i gynnwys yn nheitl y polisi hefyd.

10.3. Adlewyrchir amrywiaeth gyfoethog ac ansawdd tirwedd arfordirol ardal y Cynllun gan ddynodiad AHNE Arfordir Môn ac AHNE Llŷn. Mae'r Polisi Newydd[77] yn rhoi amddiffyniad cryfach i'r AHNEau, sy'n adlewyrchu eu statws fel dynodiad statudol cenedlaethol y rhoddir yr amddiffyniad mwyaf i'w tirwedd[78], trwy fynnu bod cynigion yn rhoi ystyriaeth i Gynllun Rheoli'r AHNE berthnasol.

10.4. Mae Ynys Môn gyfan wedi'i dynodi'n Geo-barc Byd-eang gan UNESCO i gydnabod y ddaeareg eithriadol a geir ar yr Ynys, ac awgrymodd sylwadau yn yr Archwiliad y dylai'r Cynllun gydnabod hyn. Er bod y dynodiad hwn yn anstatudol, mae'r paragraffau cyflwyniadol a'r esboniad ategol i Bolisi PS 16, Tabl 23 ac Atodiad 7 yn cyfeirio ato bellach i gydnabod ei bwysigrwydd trwy newidiadau **NMC269, NMC270, NMC273, NMC274** ac **NMC341**. Bydd y dynodiad hefyd yn cael ei gynnwys yn yr atodlen safleoedd neu ardaloedd a ddiogelir yn Atodiad 7 y Cynllun.

10.5. Nod Polisi AMG 1: 'Ardaloedd o Dirwedd Arbennig' yw sicrhau bod datblygiad yn cynnal, gwella neu adfer cymeriad a nodweddion cydnabyddedig yr un ar bymtheg o Ardaloedd Tirwedd Arbennig (SLAs) o fewn ardal y Cynllun (10 yng Ngwynedd a 6 ar Ynys Môn). Y dull ar gyfer eu hamddiffyn, fel yr amlinellir yn y polisi, yw caniatáu datblygiad na fyddai'n cael effaith niweidiol arwyddocaol ar y dirwedd yn unig, a cheisio sicrhau bod datblygiad yn cynnal, gwella neu adfer cymeriad a nodweddion yr SLAs dynodedig. Mae'r Datganiadau Gwerth ac Arwyddocâd a baratowyd ar gyfer pob SLA yn dangos yn eglur sut mae pob ardal yn bodloni'r meini prawf ar gyfer dynodiad, ac yn cynnwys cyfres o 'nodweddion arbennig' sy'n sail i'r dynodiad. Bydd angen i unrhyw gynigion datblygu o fewn yr SLA ystyried ei nodweddion arbennig.

10.6. Er bod y Cynllun yn dangos gostyngiad yn arwynebedd y tir a ddynodwyd yn SLA ar Ynys Môn o gymharu â'r hyn a ddangosir yn y Cynllun Lleol, mae'n pwysleisio pa rannau o dirwedd yr Ynys sydd bellach yn deilwng o'r amddiffyniad ychwanegol a roddir gan y dynodiad. Mae'r newidiadau a gynigir gan **NMC275** yn egluro nodau'r polisi ymhellach, a phryd y gallai fod angen Asesiadau o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol i gyd-fynd â chynigion datblygu o fewn SLAs. Mae **NMC MAP398** yn newid angenrheidiol sy'n amlygu maint gofodol yr SLAs ar y Map Cynigion.

[77] Cyflwynwyd y polisi hwn fel Newid â Ffocws, ond nid oes ganddo gyfeirnod. Fel yr esboniwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, tybir y bydd y Cynghorau'n rhoi rhif unigryw i'r polisïau 'newydd' yn fersiwn fabwysiedig y Cynllun
[78] PPW, paragraff 5.3.6

10.7. Mae **NMC276** yn cynnig newid i'r esboniad ategol i Bolisi AMG1 sy'n rhoi eglurhad ychwanegol ynglŷn â defnyddio'r 'Datganiadau Gwerth ac Arwyddocâd', a baratowyd ar gyfer pob SLA, a sut y bydd angen i ddatblygiad ddangos yr ystyriaeth a roddwyd i'r datganiadau unigol hyn. Mae'r Cynllun fel y'i diwygiwyd yn rhoi mwy o hyblygrwydd hefyd, yn enwedig i gynigion sy'n gysylltiedig â'r diwydiant twristiaeth, sydd fel arfer wedi'u lleoli ar hyd yr arfordir, ac i'r rhai hynny sy'n ymwneud â safleoedd echdynnu mwynau.

10.8. Mae PPW yn datgan y dylai dynodiadau anstatudol gael eu seilio'n gadarn ar asesiad gwyddonol ffurfiol o werth cadwraeth natur, tirwedd neu ddaearegol y safle[79]. Dynodwyd yr SLAs ar sail y broses asesu LANDMAP fel y'i cydnabyddir gan PPW, a gwaith dadansoddi ac arolygu helaeth[80]. Yn amodol ar y newidiadau a gynigir, sy'n cynyddu eglurder y polisi a'r esboniad ategol, mae sail gadarn i'w ddarpariaethau ac fe'i hategir gan sylfaen dystiolaeth gadarn a chredadwy.

10.9. Mae'r Cynllun yn cyflwyno lefel ychwanegol o amddiffyniad i'r dirwedd trwy warchod a gwella nodweddion lleol y cydnabuwyd eu bod yn werthfawr o fewn yr 'Ardaloedd Cymeriad Tirwedd' (LCAs) ac a amlygwyd yn y Strategaethau Tirwedd ar gyfer ardal pob Awdurdod. Er bod LCAs yn ddynodiadau anstatudol, mae'n amlwg eu bod wedi'u seilio ar wybodaeth gyfredol a thystiolaeth gadarn[81], ac felly mae'r Cynllun yn gadarn o ran Polisi AMG 2: 'Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol'. Bydd y Polisi hwn, ynghyd â Pholisi AMG 3: 'Gwarchod yr Arfordir', yn diogelu amrywiaeth o nodweddion tirwedd, gan gynnwys arfordir unigryw ardal y Cynllun, sy'n adnoddau amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd pwysig i'r rhanbarth.

10.10. Byddai Polisi AMG 4: 'Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol' yn rhoi amddiffyniad penodol i rywogaethau a chynefinoedd ardal y Cynllun[82] nad ydynt wedi'u lleoli ar safleoedd a ddynodwyd yn rhyngwladol neu'n genedlaethol (Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig neu Warchodfeydd Natur Cenedlaethol) na safleoedd a ddynodwyd yn lleol (Gwarchodfeydd Natur Lleol a Safleoedd Bywyd Gwyllt). Mae'r newidiadau a gynigir gan **NMC277** ac **NMC279** yn rhoi'r eglurder sy'n angenrheidiol ynglŷn â chwmpas a nodau'r polisi. Fodd bynnag, nid yw NMC278 yn adlewyrchu'r darpariaethau statudol diweddaraf. Er mwyn mynd i'r afael â hyn, byddwn yn gosod **INMC1** i sicrhau bod y Cynllun yn adlewyrchu'r dyletswyddau sy'n deillio o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016[83].

10.11. Mae safleoedd fel Gwarchodfeydd Natur Lleol a Safleoedd Bywyd Gwyllt yn cael eu hamddiffyn gan Bolisi AMG 5: 'Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol', a byddent yn cael eu hamlygu ar y Map Cyfyngiadau,

---

[79] PPW paragraff 5.3.11

[80] Adolygiad LUC o Ardaloedd Tirwedd Arbennig yng Ngwynedd a Môn, 2012

[81] Diweddariad Strategaeth Tirwedd Ynys Môn, 2011; Diweddariad Strategaeth Tirwedd Gwynedd 2012 (Dogfennau a Gyflwynwyd DC.010 a DC.011)

[82] Amlygir y safleoedd yng Nghynlluniau Gweithredu Bioamrywiaeth Lleol Gwynedd ac Ynys Môn

[83] Mae'r dyletswyddau o dan Adran 40 Deddf yr Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006 y cyfeirir atynt yn NMC278 wedi cael eu disodli gan Adran 6, Rhan 1 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016

ynghyd â dynodiadau cadwraeth natur lefel uwch (**NMC281**). Cynigir newid arall i eiriad Polisi AMG 5 (NMC280) a'r testun ategol (NMC282) i wella eglurder. Yn dilyn sylwadau a gyflwynwyd i'r Archwiliad, mae **NMC341** yn gwella eglurder cynigion y Cynllun trwy sicrhau bod yr holl Warchodfeydd Natur Lleol a Safleoedd Bywyd Gwyllt y mae Polisi AMG 5 yn berthnasol iddynt yn cael eu rhestru yn atodiadau'r Cynllun.

10.12. Felly, yn amodol ar y newidiadau a argymhellir, ac ar y sail y dylai'r Cynllun gael ei ddarllen yn ei gyfanrwydd ac ochr yn ochr â pholisi cenedlaethol a deddfwriaeth genedlaethol, mae'r ymagwedd at yr amgylchedd naturiol yn bodloni'r profion cadernid.

10.13. Mae Polisi PS 17: 'Diolgelu neu Wella Asedau Treftadaeth' yn ceisio gwarchod neu, lle y bo'n briodol, wella asedau treftadaeth ardal y Cynllun. Yn amodol ar y newid a gynigir i eiriad y polisi a'r paragraffau esboniadol ategol trwy **NMC283-285**, i sicrhau bod y polisi'n cyd-fynd â dyletswyddau statudol, mae'n darparu fframwaith lefel uchel addas ar gyfer cyflawni nodau ac amcanion y Cynllun mewn perthynas ag asedau treftadaeth. Mae NMC283 hefyd yn egluro bod y polisi'n ceisio gwarchod 'neu' wella asedau treftadaeth, yn hytrach na'r ddau. Mae'r newid hwn wedi'i gynnwys yn nheitl y polisi hefyd.

10.14. Mae Polisïau AT 1: 'Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig' ac AT 2: 'Datblygiad sy'n Galluogi' yn darparu polisïau rheoli datblygu manylach mewn perthynas ag asedau treftadaeth adeiledig a thirwedd ardal y Cynllun a amddiffynnir yn genedlaethol. Mae Polisi AT 3: 'Asedau Treftadaeth Nad Ydynt wedi'u Dynodi sydd o Arwyddocâd Lleol neu Ranbarthol' ac AT 4 'Diogelu Safleoedd Archaeolegol Nad Ydynt wedi'u Dynodi au' Gosodiad' yn cyfrannu at fframwaith polisïau'r Cynllun sy'n ceisio diogelu asedau a safleoedd hanesyddol yr ardal.

10.15. Mae'r Cynllun yn darparu polisïau rheoli datblygu manylach mewn perthynas ag asedau treftadaeth adeiledig ardal y Cynllun. Ystyriwn fod y polisïau hyn, yn amodol ar y newidiadau amrywiol a gynigir gan **NMC286**-**NMC288** i wella eglurder a chysondeb ac i adlewyrchu'r polisi cenedlaethol yn well, sef defnyddio asesiadau manwl ac SPG[84] yn benodol, yn gyson â'r dyletswyddau statudol[85] ac ar sail gadarn.

10.16. Mae'r Cynghorau hefyd wedi ymrwymo yn ystod yr Archwiliad i sicrhau bod ffiniau'r ardaloedd amddiffyn a amlygwyd yn gyfredol ar y Map Cyfyngiadau ar adeg mabwysiadu'r Cynllun ac, er bod hyn y tu allan i gwmpas yr Archwiliad CDLlC, croesewir sicrwydd o'r fath.

10.17. Yn unol â hynny, mae sail gadarn i ymagwedd y Cynllun at yr amgylchedd hanesyddol.

11 Seilwaith

[84] PPW, pennod 6
[85] Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990

Trafnidiaeth Gynaliadwy

11.1. Mae patrwm anheddu ardal y Cynllun, sy'n wasgaredig yn gyffredinol, yn cael dylanwad mawr ar gynaliadwyedd a gallu'r boblogaeth leol i ddefnyddio dulliau cynaliadwy o deithio. Y tu allan i ddinas Bangor a'r Canolfannau Gwasanaethau Trefol, nid yw'r rhan fwyaf o ardal y Cynllun wedi'i gwasanaethu'n dda gan drafnidiaeth gyhoeddus. Mae mynediad at orsafoedd trenau a gwasanaethau bws rheolaidd yn gyfyngedig, ac nid yw cerdded a beicio bob amser yn ddewisiadau ymarferol ar gyfer gweithgareddau pob dydd. Felly, mae ardal y Cynllun yn arbennig o ddibynnol ar geir preifat ar gyfer teithiau preswylwyr, ymwelwyr a gwaith o fewn ac ar draws ffin ardal y Cynllun.

11.2. Mae'r Cynllun yn ceisio hyrwyddo datblygiadau sy'n lleihau'r angen i deithio gymaint â phosibl yn ogystal â lleihau'r ddibyniaeth ar gerbydau modur preifat, a chefnogi gwelliannau sy'n cynyddu hygyrchedd pob math o drafnidiaeth i'r eithaf. Wrth benderfynu ble i ddyrannu tai newydd, mae'r Cynllun yn ystyried mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus yn ogystal â'r gwasanaethau sydd ar gael yn y Goeden Aneddleoedd. Bydd mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn cael ei leoli yng Nghanolfan Is-ranbarthol Bangor, a'r Canolfannau Gwasanaethau Trefol/Lleol. Bydd datblygiadau yn yr ardaloedd gwledig yn cael eu lleoli yn yr aneddiadau hynny sydd â hygyrchedd cymharol dda trwy ddulliau heblaw ceir o gymharu â'r ardal wledig yn ei chyfanrwydd[86].

11.3. Mae PPW yn ceisio ehangu dewisiadau trafnidiaeth, annog system drafnidiaeth fwy effeithlon ac effeithiol a lleihau'r angen i deithio gymaint â phosibl. Mae'n disgwyl i hyn gael ei gyflawni trwy wella hygyrchedd, hyrwyddo cerdded a beicio a chefnogi trafnidiaeth gyhoeddus, rheoli traffig a gwelliannau seilwaith[87]. Mae TAN 18: 'Trafnidiaeth' yn cyfeirio at y cysylltiad rhwng cynllunio defnydd tir a thrafnidiaeth, a'r angen i lunio strategaethau a pholisïau integredig ar lefel genedlaethol, ranbarthol a lleol. Mae'n atgyfnerthu'r angen i sicrhau bod cynlluniau datblygu'n gyson â'r rhain a strategaethau eraill perthnasol[88].

11.4. Yn unol â'r cyd-destun polisi cenedlaethol hwn, mae'r Cynllun yn ceisio datblygu strategaeth trafnidiaeth gynaliadwy gyda Pholisi strategol PS 4: 'Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd' sy'n amlinellu'r egwyddorion ar gyfer cyflenwi system drafnidiaeth integredig gynaliadwy a gwella hygyrchedd i drafnidiaeth gyhoeddus.

11.5. Mae'r rhan fwyaf o ardal y Cynllun wedi'i chynnwys yng Nghynllun Trafnidiaeth Lleol (LTR) ar y Cyd 2015, a gynhyrchwyd ar y cyd gan chwe Awdurdod Lleol Gogledd Cymru, sef Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, Cyngor Sir Ddinbych, Cyngor Sir y Fflint, Cyngor Gwynedd, Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam. Mae'r Cynllun yn ymdrin â rhannau gogleddol Gwynedd yn unig oherwydd bod Meirionnydd wedi'i chynnwys yn yr LTP ar gyfer Canolbarth Cymru. Mae'r LTP yn amlygu materion a chyfleoedd ar gyfer pob agwedd ar drafnidiaeth, ond mae ymyriadau a chynlluniau wedi'u cyfyngu i'r rhai hynny sydd o fewn cylch gorchwyl awdurdod trafnidiaeth lleol ac nid

[86] PPW paragraff 4.7.7
[87] PPW paragraffau 8.1.1 ac 8.1.5
[88] TAN 18 paragraff 2.5

ydynt yn cynnwys cynlluniau sy'n ymwneud â'r rhwydweithiau rheilffyrdd neu gefnffyrdd.

11.6. Mae Polisi TRA 1: 'Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant' yn ceisio gwella'r seilwaith trafnidiaeth presennol, gan gynnwys cynlluniau priffyrdd penodol a amlygwyd ar y Map Cynigion, gwelliannau i gyfnewidfeydd rheilffyrdd a bysiau; gwelliannau i lwybrau beicio, cynlluniau parcio a theithio; lle i barcio lorïau dros nos a throsglwyddo nwyddau; ardaloedd gwasanaeth ymyl ffordd; a gwelliannau i gyfnewidfeydd â thrafnidiaeth ddŵr. Mae'r Cynghorau'n bwriadu cynnwys cyfeiriad at Gynllun Trafnidiaeth Lleol ar y Cyd Gogledd Cymru a'r gwelliannau a amlygwyd i Bont Menai trwy **NMC69**, gwelliannau i briffordd yr A5025 y Fali i Wylfa trwy **NMC68** ac **NMC70** ac **NMC71**, a bwriedir dangos y lleoliadau penodol ar hyd y llwybr hwn sy'n mynnu gwaith arwyddocaol ar y map Cynigion trwy **NMC MAP397**.

11.7. Mae Ffordd Gyswllt Llangefni a'r gwelliannau i'r A5025 o'r Fali wedi'u hamlygu yn yr LTP. Mae'r cynllun priffordd i wella'r A487 o Gaernarfon i Bontnewydd a'r gwelliannau i'r A55 Pont Menai, wedi'u cynnwys yng Nghynllun Cyllid Trafnidiaeth Cenedlaethol 2015 fel cynlluniau i'w hadeiladu.

11.8. Nid yw'r Cynllun yn mynnu bod unrhyw rai o'r cynlluniau trafnidiaeth yn cael eu gweithredu ochr yn ochr â datblygiadau penodol fel dyraniadau tai. Yn hytrach, mae'n hwyluso cynnydd y prosiectau trafnidiaeth hyn trwy ddarparu'n benodol ar gyfer eu cyflenwi mewn polisïau.

11.9. Nod Polisi TRA 2: 'Safonau Parcio' yw sicrhau bod datblygiadau'n darparu lle parcio ar gyfer pob math o drafnidiaeth yn unol â Safonau Parcio'r Cynghorau. Mae'r Cynghorau wedi ychwanegu'r gair 'eithriadol' at y polisi bellach trwy **NMC74** i egluro y gallai taliadau gohiriedig wrthbwyso parcio mewn amgylchiadau eithriadol. Mae **NMC75** yn ofynnol i egluro, yn unol â'r polisi cenedlaethol, y bydd y safonau parcio mwyaf yn cael eu cymhwyso ar draws ardal y Cynllun, ac mae **NMC76** yn rhoi eglurhad pellach ynglŷn ag achosion lle na ellir darparu cyfleusterau parcio digonol ar y safle.

11.10. Mae Polisïau TRA 3: 'Diogelu Rheilffordd Segur' a TRA 4: 'Rheoli Ardrawiadau Cludiant' yn gyson â'r polisi cynllunio cenedlaethol ac ymagwedd gyffredinol y Cynllun tuag at fynd i'r afael â phatrymau teithio'r boblogaeth leol, gan geisio lleihau'r ddibyniaeth ar geir preifat a darparu mynediad gwell at drafnidiaeth gyhoeddus, beicio a cherdded. Ystyriwn fod y polisïau hyn, yn amodol ar **NMC77** i'w hegluro'n well, ar sail gadarn.

11.11. Mae'r cyfuniad o welliannau i'r seilwaith presennol, gwelliannau i drosglwyddo rhwng dulliau trafnidiaeth, a'r cynlluniau priffyrdd penodol a gyflwynwyd yn darparu pecyn cynhwysfawr o welliannau a fydd yn hyrwyddo patrymau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau mwy o hygyrchedd i breswylwyr lleol sy'n teithio o fewn ardal y Cynllun. Fel y cyfryw, ystyriwn fod y Cynllun yn gadarn yn hyn o beth.

Seilwaith, Cyfraniadau Datblygwyr a Chyfleusterau Cymunedol

11.12. Mae Polisi strategol PS 2: 'Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwyr' a Pholisi ISA 1: 'Darparu Isadeiledd' yn cynnig fframwaith a fydd yn golygu y gellir ceisio

cyfraniadau gan ddatblygiadau i sicrhau seilwaith, gwasanaethau neu gyfleusterau newydd neu well sy'n angenrheidiol.

11.13. Mae paragraffau ategol y Polisïau'n egluro y byddai cyfraniadau'n cael eu ceisio lle y bônt yn angenrheidiol, yn ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad ac yn gysylltiedig â'r datblygiad mewn ffordd deg a rhesymol o ran graddfa a math, yn unol â'r polisi cenedlaethol[89]. Mae'r paragraffau ategol hefyd yn egluro y gallai rhestr codi tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL) gael ei chyflwyno yn ystod cyfnod y Cynllun.

11.14. Mae gallu ACLlau i sicrhau seilwaith trwy rwymedigaethau cynllunio yn fwy cyfyngedig erbyn hyn, ac mae'r Cynghorau'n archwilio sut y byddai'r CIL yn cael ei chymhwyso, ond cadarnhawyd yn yr Archwiliad bod y gwaith hwn ar gam cynnar o hyd. Fodd bynnag, mae'r Cynghorau'n bwriadu parhau i geisio seilwaith angenrheidiol yn rhan o'r broses ddatblygu trwy gytundebau A106, lle y bo'n briodol ac yn amodol ar hyfywedd, yn hytrach na dibynnu'n unig ar y dull CIL. Yn amodol ar y cyfyngiad ar nifer y cyfraniadau cyfun y gellir eu ceisio[90], byddai defnyddio cyfraniadau A106 yn golygu y gellir darparu'r seilwaith sy'n ofynnol yn unol â chamau datblygu priodol trwy drothwyon a sbardunwyd, a byddai hyn yn helpu i sicrhau bod y seilwaith angenrheidiol ar waith pan fydd ei angen.

11.15. Bydd newidiadau a gynigir trwy **NMC59** ac **NMC60** yn osgoi ailadrodd gwybodaeth yn ddiangen yn yr esboniad ategol i'r Polisïau, ac mae'r Cynghorau'n cyflwyno **NMC61**, **NMC62** ac **NMC63** i sicrhau bod digon o eglurder ynglŷn â darparu seilwaith angenrheidiol.

11.16. Gyda'r newidiadau a gynigir, deuwn i'r casgliad fod Polisïau PS 2 ac ISA 1 yn gyson â'r polisi cenedlaethol, yn darparu fframwaith cadarn ar gyfer diogelu seilwaith presennol yn effeithiol, ac yn sicrhau y bydd seilwaith newydd yn cael ei ddarparu, fel mannau agored a chyfleusterau hamdden, gwelliannau cymunedol ac amgylcheddol, ysgolion a chyfleusterau hyfforddi, a seilwaith trafnidiaeth gyhoeddus, yn ogystal â thai fforddiadwy, yn ystod cyfnod y cynllun.

11.17. Yn ystod yr Archwiliad, cadarnhaodd y Cynghorau eu bod wedi ymgysylltu ag adrannau perthnasol y Cyngor fel darparwyr addysg a gwasanaethau cymunedol amrywiol. Mae hyn wedi llywio strategaeth y Cynllun a dyraniadau safle perthnasol. Mae'r Cynghorau hefyd wedi gweithio gydag eraill, sef DCWW yn fwyaf nodedig, i sicrhau bod gwelliannau i gapasiti'r seilwaith yn cael eu hamlygu a'u blaenoriaethu lle y bo'r angen fel y gellir cyflenwi datblygiadau yn ystod cyfnod y cynllun.

11.18. Mae'r polisïau'n cydbwyso'r angen am seilwaith a chyfleusterau mewn cysylltiad â datblygiad newydd, yn erbyn ystyriaethau ynglŷn â hyfywedd a chapasiti presennol. Nid yw'r cyfraniadau a allai fod yn angenrheidiol i wneud datblygiad yn dderbyniol wedi'u blaenoriaethu ym Mholisi ISA 1. Wrth ystyried blaenoriaethau, bydd asesu'r ddarpariaeth bresennol a'r angen a gynhyrchir gan

[89] Cylchlythyr 13/97 'Rhwymedigaethau Cynllunio' a Rheoliadau CIL 2010 (fel y'u diwygiwyd).
[90] Rheoliad 123 Rheoliadau CIL 2010 (fel y'u diwygiwyd)

y cynllun yn bwysig wrth benderfynu ar faint a math y seilwaith y dylid ei ddarparu.

11.19. Os na ellir cyflawni gwelliannau seilwaith i'r safon ofynnol ar y safle, dylid cynnig darpariaeth addas oddi ar y safle lle y bo'n briodol, neu os nad yw hyn yn bosibl o ganlyniad i faterion hyfywedd, byddai cyfraniadau ariannol yn cael eu ceisio tuag at seilwaith newydd. Yn ogystal, mae'r Cynghorau wedi ymrwymo i baratoi SPG a fydd yn rhoi mwy o fanylion ynglŷn â pha rwymedigaethau y bydd yr ACLl perthnasol yn eu ceisio gan fathau penodol o ddatblygiadau, ac amlygir hyn yn y CDLlC.

11.20. Mae'r Cynllun yn cydnabod bod cyfleusterau cymunedol yn hanfodol i gydlyniad cymunedol ac anghenion iechyd, cymdeithasol, addysgol, ieithyddol a diwylliannol ardal y Cynllun. Mae Polisi ISA 2: 'Cyfleusterau Cymunedol' ac ISA 3: 'Datblygu Addysg Bellach ac Uwch' yn darparu'r cyd-destun polisi ar gyfer cyfleusterau cymunedol newydd a gwell, gwrthsefyll colli cyfleusterau presennol, a gwella a datblygu darpariaeth addysg bellach ac uwch newydd o fewn ardal y Cynllun. Mae'r Cynghorau'n cyflwyno newid i eiriad Polisi ISA 3 trwy **NMC64** i ymestyn cwmpas a hyblygrwydd y polisi er mwyn darparu ar gyfer cyfleoedd hyfforddi newydd. Fe'i hargymhellir i sicrhau cysondeb ag amcanion y Cynllun.

11.21. Yn seiliedig ar yr uchod, rydym yn fodlon bod y Cynllun yn gadarn ac yn rhagweld yn ddigonol y gofynion darparu seilwaith a gwasanaethau cymunedol sy'n gysylltiedig â'i gyflenwi, ac nad oes unrhyw rwystrau yn hyn o beth a fyddai'n atal ei weithredu mewn ffordd arwyddocaol.

Mannau Agored

11.22. Mae'r Cynllun yn cydnabod buddion mannau agored a'u bod yn adnodd amhrisiadwy sy'n chwarae rhan bwysig wrth fodloni anghenion hamdden cymunedau lleol. Mae ei bolisïau'n ceisio gwarchod a gwella mannau agored presennol (Polisi ISA 4: 'Diogelu Llecynnau Agored Presennol') a darparu ar gyfer mannau agored newydd. Mae Polisi ISA 5: 'Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd' yn mynnu bod pob datblygiad preswyl newydd sy'n cynnwys 10 uned neu fwy, mewn ardaloedd lle nad yw'r man agored presennol yn gallu bodloni anghenion y datblygiad arfaethedig, yn darparu man agored ar y safle yn unol â safonau meincnod Meysydd Chwarae Cymru, sef 2.4 hectar fesul 1000 o'r boblogaeth. Os na ellir bodloni'r safonau hyn ar y safle, dylid cynnig darpariaeth addas oddi ar y safle, neu os nad yw hyn yn ddichonadwy neu'n ymarferol, byddai cyfraniadau ariannol yn cael eu ceisio tuag at gyfleusterau newydd a gwella safleoedd presennol. Yn ogystal, mae'r Cynghorau wedi ymrwymo i baratoi SPG ac mae hyn wedi'i amlygu yn y CDLlC a'r fframwaith monitro.

11.23. Mae TAN 16: 'Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored' yn cyfeirio at 'Safonau Meincnod' FIT ar gyfer campau a chwarae awyr agored, sy'n disodli'r "Safon Chwe Erw". Mae'r 'Safonau Meincnod' newydd yn argymell y dylai fod 1.2 hectar o dir yn gyffredinol ar gyfer meysydd chwarae fesul 1000 o'r boblogaeth, gydag amrywiadau rhwng argymhellion ar gyfer ardaloedd trefol a gwledig. Mae

hefyd yn argymell y dylai fod 1.6 hectar o dir ar gyfer pob math arall o chwaraeon awyr agored fesul 1000 o'r boblogaeth, a hynny hefyd gyda gwahaniaethau trefol a gwledig[91].

11.24. Er y byddai gofyniad y Cynllun ar gyfer 2.4 hectar fesul 1000 o'r boblogaeth yn fyr o'r 2.8 hectar a argymhellir yng nghanllawiau TAN 16, nid yw PPW yn rhagnodi safonau darparu penodol. Yn lle hynny, mae'r TAN yn dweud y dylai'r rhain gael eu seilio ar ganlyniadau'r broses Asesu Mannau Agored[92].

11.25. Cyflwynodd yr Asesiad Mannau Agored a baratowyd ar y cyd gan Gynghorau Gwynedd ac Ynys Môn[93] archwiliad o fannau agored cyhoeddus yn y 14 anheddiad a amlygwyd yn Brif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd yn CDU Ynys Môn a ataliwyd (2005), a'r 13 anheddiad a amlygwyd yn Ganolfan Is-ranbarthol, Canolfannau Trefol a Chanolfannau Lleol yn CDU Gwynedd (2009). Nid oedd yr aneddiadau llai a amlygwyd yn y cynlluniau datblygu wedi'u cynnwys yn yr asesiad gan ei bod hi'n anodd cymhwyso'r safonau darparu yn ystyrlon mewn ardaloedd lle mae'r dwysedd poblogaeth yn isel. Roedd yr holl fathau o fannau agored a amlygwyd yn TAN 16 wedi'u cynnwys yn yr asesiad, ond fe'u trefnwyd mewn pum categori mannau agored; Man Hamdden Ffurfiol; Man Hamdden Anffurfiol; Ardaloedd Chwarae ag Offer; Man Agored Amwynder; a Thir Addysgol.

11.26. Mae gofynion mannau agored y Cynllun wedi cael eu llywio gan safonau ac arweiniad cenedlaethol yn ogystal â thystiolaeth leol. Mae'r dystiolaeth hon sy'n unigryw yn lleol wedi llywio polisïau'r Cynllun trwy archwilio'r ddarpariaeth bresennol, ac ystyried hygyrchedd a'r math o fan agored. Yn unol â hynny, ystyriwn fod yr ymagwedd yn gadarn ac y bydd yn amddiffyn mannau agored o bob math yn ddigonol, a chyda'r newidiadau a gynigir gan **NMC65**, y bydd yn sail gadarn i ddarparu cyfleusterau ychwanegol wrth i ddatblygiadau preswyl newydd gael eu cyflwyno.

Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu

11.27. Mae Polisi PS 3: 'Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu' yn cefnogi datblygiadau a fydd yn ymestyn neu'n gwella cysylltedd, ac yn ceisio sicrhau bod ceblau'n cael eu gosod o dan y ddaear, yn enwedig mewn ardaloedd sensitif. Mae NMC66 yn egluro perthynas y Cynllun â'r polisi cenedlaethol o ran y pwnc hwn.

12 Monitro, Gweithredu ac Adolygu'r Cynllun

12.1. Derbyniodd y Cynghorau yn ystod yr Archwiliad nad oedd Adran 8 y Cynllun, fel y'i cyflwynwyd, yn amlinellu fframwaith monitro digon eglur ac effeithiol. Yn arbennig, nid oedd yn cynnwys targedau a fyddai'n mesur perfformiad y Cynllun yn effeithiol a phwyntiau sbardun a fyddai'n ysgogi ymyrraeth amserol lle y bo'r angen.

[91] TAN 16 paragraffau 2.9 a 2.10
[92] TAN 16 paragraff 2.7
[93] Asesiad Llecynnau Agored, Chwefror 2015 (Papur Pwnc 14) (Dogfen a Gyflwynwyd: PT.025)

12.2. Mae newidiadau i rannau cyflwyniadol y fframwaith wedi cael eu hawgrymu sy’n esbonio ymagwedd y Cynghorau tuag at fonitro’r Cynllun yn well, gan gynnwys amlygu amrywiaeth o gamau gweithredu a fydd yn cael eu hystyried mewn ymateb i ganlyniad yr asesiad blynyddol o’r cynllun. Mae’r newidiadau hyn (**NMC313-NMC319**) yn sicrhau methodoleg gadarn i fonitro gweithrediad y Cynllun. Mae’r Cynghorau hefyd wedi cyflwyno fframwaith cyfnewid sy’n cynnwys ystod o fesurau i fonitro cynnydd yn effeithiol a chaniatáu ar gyfer cymryd camau gweithredu angenrheidiol i sicrhau bod nodau datganedig y Cynllun yn cael eu cyflawni. Mae’n darparu targedau a phwyntiau sbardun ar gyfer pob un o’r dangosyddion craidd ac yn cynnwys ystod eang o ddangosyddion lleol. Mae’r fframwaith, fel y bwriedir ei ddiwygio gan **NMC320-NMC336**, yn darparu dull hyblyg a chadarn o sicrhau bod modd asesu sut mae’r Cynllun yn cael ei gyflawni ac a fydd yn galluogi ymyrryd yn gynnar er mwyn sicrhau bod modd cymryd camau i fynd i’r afael â’r targedau a amlygwyd.

12.3. Mae Atodiad 9 y Cynllun yn cynnwys rhestr o’r SPGs a gynigir i ategu’r Cynllun. Mae’r newidiadau a gynigir yn cynnwys SPG ychwanegol ar Safonau Parcio sy’n amlinellu graddfa amser ar gyfer ei fabwysiadu (**NMC343**). Gyda’r newidiadau hyn, mae’r Cynllun yn darparu dull cadarn ar gyfer ei weithredu, monitro sut mae’n cael ei gyflenwi, a sefydlu pryd y bydd angen adolygu’r Cynllun neu bolisïau unigol. Mae hefyd yn ddigon hyblyg i ymdrin ag amgylchiadau sy’n newid. Byddai’r newidiadau’n sicrhau y bydd y Cynllun yn cyflawni a’i fod yn gadarn felly.

13 Casgliadau Cyffredinol

13.1. Deuwn i’r casgliad, gyda’r newidiadau cyfrwymol argymelledig a amlygir yn yr adroddiad hwn ac a amlinellir yn Atodiadau A a B, fod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd 2011 – 2026 Ynys Môn a Gwynedd yn bodloni gofynion adran 64(5) Deddf 2004 a’r profion cadernid a amlinellir yn PPW.

H W Jones	*R Duggan*
AROLYGYDD	AROLYGYDD