CYFARFOD	**Cyngor**
DYDDIAD	**28 Gorffennaf 2017**
TEITL	**Adroddiad yr Arolygydd a dogfennau perthynol**
PWRPAS	**Cael penderfyniad i fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn**
AWDUR	**Rheolwr Polisi Cynllunio, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn**
AELOD CABINET	**Cyng. Dafydd Meurig**
ARGYMHELLIAD	**Bod y Cygnor yn:** **i. mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011 i 2026 fel a ddiwygiwyd gan newidiadau a argymhellwyd gan yr Arolygydd yn yr adroddiad ar yr Archwiliad (dyddiedig 30 Mehefin 2017)** **ii. cyhoeddi'r Cynllun a fabwysiadwyd, y Datganiad Mabwysiadu, Adroddiad AG/AAS terfynol a'r adroddiad ARhC.** **iii. yn rhoi awdurdod dirprwyedig i swyddogion i gywiro unrhyw wallau teipio a gramadegol, i ymdrin ag unrhyw fân faterion cywirdeb neu gamgymeriadau, yn ogystal ag ymgymryd ag unrhyw faterion cyflwyno eraill angenrheidiol a newidiadau canlyniadol (sydd eu hangen yn dilyn y newidiadau argymhellir yn unol â pharagraff 1.10 yn adroddiad yr Arolygydd), cyn cyhoeddiad terfynol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.** **iv. Bod y Canllawiau Cynllunio Atodol a gafodd eu mabwysiadu i gefnogi'r cynlluniau datblygu presennol, yn parhau i fod yn ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, lle mae'n briodol, nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd neu'n cael eu tynnu'n ôl.**

RHESYMAU AM YR ARGYMHELLIAD

BETH YDI'R CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD?

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn ddogfen sydd yn rhaid i'r Cyngor ei baratoi i gydymffurfio gyda gofynion deddfwriaeth. Mae'r Cynllun yn adnabod gweledigaeth ar gyfer newid yn yr ardal yn ystod 2011 - 2026 ac mae'n cynnwys polisïau manwl ac yn adnabod safleoedd ar gyfer datblygu a darparu isadeiledd. Mae'n nodi faint a lleoliad y tir sydd ei angen ar gyfer tai newydd, cyflogaeth, siopau, ac yn y blaen. Mae o hefyd yn adnabod tir i gael ei ddiogelu rhag datblygu, fel mannau agored. Os caiff ei fabwysiadu, y Cynllun Datblygu Lleol fydd y man cychwyn pan wneir penderfyniadau ar geisiadau cynllunio i sicrhau fod datblygiadau'n gynaliadwy ac yn cwrdd ag anghenion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol cymunedau'r ardal.

PAM FOD ANGEN CYNLLUN DATBLYGU LLEOL YN LLE CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD?

‘Rydym angen cynllun datblygu lleol cyfredol sydd wedi ei fabwysiadu er mwyn gosod polisïau lleol i lywio penderfyniadau am ddatblygiad newydd ac i ddiogelu ansawdd bywyd trigolion, gweithwyr, ac ymwelwyr.

Mae angen diweddaru'r fframwaith bolisi cynllunio presennol. Fe gafodd y Cynllun Datblygu Unedol ei fabwysiadu yn 2009 ar gyfer cyfnod i fyny at 2016. Felly, ar hyn o bryd nid oes cynllun cyfredol ar gyfer yr ardal

BETH SYDD YN ADRODDIAD YR AROLYGYDD?

Mae Adroddiad yr Arolygydd yn cofnodi:

- pa faterion mae’r Arolygydd Cynllunio annibynnol wedi rhoi ystyriaeth iddynt ers iddo ddechrau’r Archwiliad Cyhoeddus o’r Cynllun ym mis Mawrth 2016;
- argymhellion terfynol yr Arolygydd na ellir eu newid, ynglŷn â’r newidiadau sydd **RHAID** eu gwneud i’r Cynllun cyn ei fabwysiadu;
- penderfyniad terfynol yr Arolygydd am y Cynllun, sef fod tystiolaeth gan y Cynghorau fod y Cynllun yn gadarn, h.y. gall y Cynghorau ei fabwysiadu **ar ôl gwneud pob un o’r newidiadau gorfodol** sydd yn Atodiad A ac Atodiad B ar ddiwedd adroddiad yr Arolygydd.

BETH YDI’R BUDD I DRIGOLION GWYNEDD A’R CYNGHORAU O GAEL CYNLLUN DATBLYGU LLEOL WEDI EI FABWYSIADU?

- Mae polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn rhai cyfoes ac yn seiliedig ar dystiolaeth gynhwysfawr am faterion sy’n bwysig i’r ardal leol, fel tai, gwaith, iaith, hamdden, isadeiledd, amgylchedd;
- Mae pobl leol wedi bod yn rhan o’r broses o baratoi’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd;
- Ar ôl iddynt gael eu mabwysiadu, bydd y polisïau yn rhoi Cyngor Gwynedd a Chyngor Môn mewn sefyllfa llawer cryfach i hwyluso a rheoli datblygiadau newydd o bob math yn y llefydd priodol, ac i wrthod datblygiadau gall fod yn niweidiol i gymunedau’r ardal
- Ar ôl iddynt gael eu mabwysiadu, bydd y polisïau yn cyfrannu at wireddu blaenoriaethau’r Cynghorau;
- Mae Cynllun Datblygu Lleol cyfoes sydd wedi ei fabwysiadu yn rhoi sicrwydd i bawb, gan gynnwys darparwyr isadeiledd a gwasanaethau, ynglŷn â lle fydd datblygu yn debygol o ddigwydd, ar ba raddfa a lle fydd angen buddsoddi ar ei gyfer;
- Ar sail **tystiolaeth leol**:
    i. mae polisïau tai’r Cynllun yn cynllunio ar gyfer 7,184 o gartrefi newydd, sef 3,712 i ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd a 3,472 i Ynys Môn rhwng 2011 - 2026;
    ii. yn Ebrill 2016 ‘r oedd 1,700 o’r 7,184 wedi cael eu hadeiladu yn barod (sef 917 yng Ngwynedd a 783 yn Ynys Môn), ac ‘roedd yna ganiatâd cynllunio ar gyfer 2,680 arall (sef 1,429 yng Ngwynedd a 1,251 yn Ynys Môn);
    iii. mae polisïau tai'r Cynllun yn hwyluso adeiladu tai i: deuluoedd sy’n byw yma yn barod, teuluoedd newydd lleol fydd yn cael eu creu yn ystod oes y Cynllun, a theuluoedd a fydd yn dewis dychwelyd i’r ardal neu symud i’r ardal i weithio a magu teulu;
    iv. mae polisïau tai'r Cynllun yn hwyluso adeiladu o leiaf 1,572 o dai fforddiadwy;
    v. mae polisi newydd yn y Cynllun yn hwyluso adeiladu tai marchnad leol mewn trefi a phentrefi lle mae trigolion yn cael problemau dwys i brynu neu rentu tai yn lleol;
    vi. mae polisïau cyflogaeth y Cynllun yn gwarchod 642.9 ha a dynodi 55.1 ha o dir a lleiniau ar gyfer busnesau cyfredol a newydd, ac yn hwyluso cyfleoedd creu gwaith yn yr ardaloedd gwledig;

vii. mae polisïau’r Cynllun yn hyrwyddo cadw a datblygu cyfleusterau cymunedol sy’n bwysig i drigolion;
viii. mae polisïau’r Cynllun yn rhoi sail i warchod nodweddion amgylcheddol sensitif ac yn sail i addasu ar gyfer newid hinsawdd a sicrhau dylunio da.

- Mae’n rhoi sail i baratoi cyfres newydd cyfoes o Ganllawiau Cynllunio Atodol fydd yn cael eu datblygu gan y Cynghorau;
- Bydd y Cynghorau wedi cydymffurfio efo gofyniad statudol i fabwysiadu cynllun datblygu lleol.

BETH YDI’R RISGIAU I DRIGOLION GWYNEDD A’R CYNGHORAU O BEIDIO MABWYSIADU’R CYNLLUN DATBLYGU LLEOL?

- Yr unig ffordd gall y Cynghorau brofi bod ganddynt gyflenwad digonol o dir ar gyfer datblygiadau fel tai ydi trwy gael Cynllun Datblygu Lleol cyfredol sydd wedi ei fabwysiadu;
- Heb gynllun datblygu cyfredol mae risg felly o dderbyn ceisiadau cynllunio gan ddatblygwyr ar safleoedd du allan i ffiniau datblygu, a allai arwain at effeithiau negyddol cymdeithasol ac ieithyddol;
- Heb gynllun datblygu cyfredol byddai rhaid i arolygwyr cynllunio adeg apêl roi mwy a mwy o bwyslais ar bolisi cynllunio cenedlaethol, a gall penderfyniadau gael eu gwneud yn y dyfodol felly heb i bobl leol gael dweud eu dweud ar ddefnyddio polisïau lleol. Mae yna enghreifftiau o hyn yn digwydd mewn ardaloedd eraill yng Nghymru a Lloegr. Byddai yna gostau i amddiffyn apeliadau;
- Mae’r dystiolaeth sydd gennym yn sail i'r strategaeth a’r polisïau sydd yn y Cynllun Datblygu Lleol. Er mwyn llunio Cynllun newydd gwahanol bydd angen casglu tystiolaeth newydd, a fyddai’n cymryd amser i'w gwblhau. Cymerodd 6 mlynedd i baratoi’r Cynllun Datblygu Lleol;
- I baratoi cynllun newydd byddai’n rhaid mynd trwy’r camau statudol i gyd er mwyn osgoi her mewn Uchel Lys. Cymrodd 6 mlynedd i baratoi’r cynllun presennol;
- Ni fydd y Cynghorau mewn sefyllfa i symud ymlaen i baratoi cyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol newydd;
- Mae’r Cynghorau wedi gwario £1,042,678 (heb gynnwys costau staff) rhyngddynt i baratoi’r Cynllun Datblygu Lleol;
- Mae gan Lywodraeth Cymru bwerau dewisol i gymryd pwerau oddi ar y Cynghorau a mabwysiadu’r Cynllun Datblygu Lleol ar eu rhan a hawlio’r gost o wneud hynny.
- Os na chaiff y Cynllun Datblygu Lleol ei fabwysiadu, ni fydd y Cynghorau wedi cydymffurfio efo gofynion deddfwriaeth.

Mae gweddill yr adroddiad yn rhoi manylder am broses paratoi’r Cynllun, manylion am yr Archwiliad Cyhoeddus ac Adroddiad yr Arolygydd a’r gofynion yn sgil derbyn Adroddiad yr Arolygydd. Mae’r adroddiad ym mharagraff 39 yn cyfeirio hefyd at y gofyniad statudol i fonitro’r Cynllun yn flynyddol ac i adolygu o leiaf pob 4 mlynedd. Cyfeirir hefyd ym mharagraff 40 at y Canllawiau Cynllunio Atodol, a fydd yn ymhelaethu ar bolisïau penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar ol iddo gael ei fabwysiadu.

Cefndir

1. Mae'r adroddiad hwn yn ddiweddglo ar chwe mlynedd o waith i geisio sicrhau cynllun datblygu lleol mabwysiedig i ardaloedd Awdurdodau Cynllunio Lleol Gwynedd ac Ynys Môn. Gan fod y Cynghorau yn ddiweddar wedi derbyn Adroddiad yr Arolygydd, mae ganddynt ddyletswydd i fabwysiadu'r Cynllun cyn pen wyth wythnos o'i dderbyn. Mae Adroddiad yr Arolygydd yn un terfynol ac felly nid oes unrhyw gyfle i ofyn am newidiadau erbyn hyn.

2. Dechreuodd y gwaith ar y Cynllun yn 2011 a dilynwyd proses statudol gymhleth i gyrraedd y pwynt yma a cheir manylion am y cwbl ar dudalennau gwe y Cynllun.

3. Gan nad yw'r Cynlluniau Datblygu sy'n bodoli ar hyn o bryd ddim yn gyfredol bellach, mae hi yn hanfodol fod Cynllun newydd yn cael ei fabwysiadu i ddarparu fframwaith gyfredol, sy'n sicrhau y gellid hwyluso datblygiadau yn y dyfodol a chwrdd ag anghenion cymunedau'r ardal, ac i atal datblygu a fedrai gael effaith andwyol sylweddol ar gymunedau. Mae hyn hefyd yn cyflawni dyletswyddau'r Cyngor dan y Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004), sy'n gwneud hi'n ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol i baratoi a chadw Cynllun dan adolygiad i'w hardaloedd unigol. Mae Llywodraeth Cymru yn pwysleisio bod cynlluniau datblygu lleol cyfredol yn rhan sylfaenol o system gynllunio a arweinir gan gynllun, gan osod y cyd-destun i wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson yn unol â'r polisiau cenedlaethol. Rhaid i'r swyddogaeth gael ei hymarfer fel rhan o ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, i ddibenion sicrhau bod y datblygiad a'r defnydd o dir yn cyfrannu at wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwyllianol Cymru (Adran 2 o Ddeddf 2015). Mae felly yn pwysleisio y dylai awdurdodau roi blaenoriaeth uchel i baratoi, monitro ac adolygu y cynllun datblygu lleol er sicrhau bod cynlluniau cyfredol yn eu lle.

4. Unwaith y bydd wedi ei fabwysiadu gan y ddau Gyngor, y Cynllun fydd y cynllun datblygu statudol a ddefnyddir ganddynt i reoli datblygu gan ddarparu sail statudol i benderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd y Cynllun hefyd yn darparu sail ar gyfer polisi cynllunio i gyfarwyddo Adroddiadau Effaith Lleol a sicrwydd i ddarpar ddatblygwyr sy'n bwriadu buddsoddi yn yr ardal. Bydd yr Adroddiadau hyn yn ffurfio rhan hanfodol i'r pecyn o ddogfennau sy'n ofynnol gan y Cynghorau mewn perthynas â'r ceisiadau ar gyfer Gorchmynion Caniatâd Datblygu i'r Wylfa Newydd a Phrosiect Cysylltiadau gogledd Cymru (Grid Cenedlaethol). Os caiff ei fabwysiadu gan y ddau Gyngor, bydd y Cynllun yn disodli'r fframweithiau cynllun datblygu mabwysiedig presennol i ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd (sydd ddim yn cynnwys ardal Parc Cenedlaethol Eryri) ac i ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn, sydd fel a ganlyn:

Ardal Awdurdod Cynllunio Ynys Môn	Ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd
• Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993) • Cynllun Lleol Ynys Môn (1996)	• Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009)

Yn Ynys Môn, bydd y Cynllun hefyd yn disodli Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd yn 2005) a Pholisïau Cynllunio Interim.

5. Fel rhan o'r gwaith paratoi, mae'r Cynllun wedi mynd yn ei flaen drwy'r camau isod:

(i) Cytundeb Cyflawni - Ymgynghoriad Cyhoeddus (14 Ebrill 2011 - 2 Mehefin 2011)
(ii) Fe wnaeth Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd gymeradwyo'r Cytundeb Cyflawni ar 13 Medi a'r 20 Hydref 2011, yn ôl eu trefn.

(iii) Galw am safleoedd ymgeisiol (11 Hydref 2011 - 17 Ebrill 2014)
(iv) Ymgysylltu cyhoeddus ar opsiynau y weledigaeth, yr amcanion a'r dosbarthiad (8 Tachwedd 2011 - 31 Ionawr 2012)
(v) Ymgynghoriad cyhoeddus ar y Strategaeth a Ffefrir (9 Mai - 27 Mehefin 2013)
(vi) Ymgynghoriad cyhoeddus ar y Cynllun Adneuo (16 Chwefror - 31 Mawrth 2015)
(vii) Ymgynghoriad cyhoeddus ar y Newidiadau â Ffocws (25 Chwefror - 13 Ebrill 2016)
(viii) Cyflwyno i Lywodraeth Cymru (Mawrth 2016)
(ix) Archwiliad gan Arolygwyr Annibynnol (Mawrth 2016 - Mehefin 2017)
(x) Adroddiad yr Arolygydd (Mehefin 2017)

6. Dengys yr atodlen uchod fod y broses o baratoi'r Cynllun wedi cynnwys nifer o ymgynghoriadau cyhoeddus eang a chyfnodau ymgysylltu. Yn ystod y sesiynau hyn cafodd y cyhoedd, Aelodau, cynghorau cymuned, tref a dinas, ac ystod o randdeiliaid gyfle i gymryd rhan - a chyflwyno sylwadau a gwybodaeth i gael eu hystyried a'u profi. Fel rhan o waith paratoi'r Cynllun, mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn wedi cyflwyno gwybodaeth ac wedi ymgysylltu ag Aelodau yn ystod y camau allweddol yn ogystal â chyflwyno adroddiadau i bwyllgorau perthnasol - gweler Atodiad 1.

Archwiliad

7. Rhaid paratoi'r Cynllun yn unol â Deddf Gynllunio (Cymru) 2015, Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004, Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) (Cymru) 2005, Polisi Cynllunio Cymru a Llawlyfr Cynllun Datblygu Lleol (2015).

8. Mae'r ddeddfwriaeth yn gofyn fod y Cynllun yn 'gadarn'. Er mwyn i'r Arolygydd allu penderfynu os oedd y Cynllun yn bodloni'r profion cadernid sydd wedi eu cynnwys ym maragraff 2.7.2 yn y polisi cenedlaethol, 'roedd angen iddo ystyried y dystiolaeth sy'n angenrheidiol i awdurdodau cynllunio lleol ei baratoi fel sail i'w cynlluniau datblygu lleol. Mae'n rhaid i'r dystiolaeth ymwneud â sawl mater sy'n berthnasol yn lleol. Cyflwynwyd y Cynllun Adneuo, Adroddiad Arfarniad o Gynaliadwyedd (yn ymgorffori'r Asesiad Amgylcheddol Strategol) (AG/AAS), adroddiad Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC), ac adroddiad Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb i Lywodraeth Cymru ac yn ei dro i'r Arolygiaeth Gynllunio i'w Harchwilio ar 18fed Mawrth 2017. Roedd angen yr adroddiadau AG/AAS, ARhC a Chytundeb Cyflawni gyfredol i ddangos fod y gofynion cyfreithiol a rheoleiddiol gweithdrefnol wedi eu cyflawni. Cyflwynodd y Cynghorau hefyd ystod o asesiadau cefndirol, papurau pwnc a thystiolaeth gefnogol arall i osod allan yr wybodaeth eang sy'n atgyfnerthu gwaith paratoi'r Cynllun. Mae'r dogfennau hyn yn cynnwys amryfal ailadroddiadau o adroddiad Effaith ar y Gymraeg, Adroddiad Ymgynghori, Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy, Adolygiad Tir Cyflogaeth. Gellir gweld yr holl ddogfennau yn Llyfrgell yr Archwiliad

9. Penodwyd dau Arolygydd gan Weinidogion Llywodraeth Cymru i archwilio cadernid y Cynllun: Mr Hywel Jones BA (Hons), BTP, MRTPI fel yr Arolygydd Cynllunio arweiniol a Mr Richard Duggan BSc (Hons) Dip TP, MRTPI fel Arolygydd Cynllunio cynorthwyol.

10. Cynhaliwyd cyfarfod Cyn y Gwrandawiad ar y 14eg Mehefin 2016, a dechreuodd y cylch cyntaf o 16 Sesiwn Gwrandawiad ar 6ed Medi 2016 gan ddelio ag ystod eang o bynciau yn ymwneud â phob agwedd o'r Cynllun. Mynychodd gwrthwynebwyr neu eu cynrychiolwyr y Sesiynau Gwrandawiad perthnasol oedd wedi datgan eu bod yn dymuno cymryd rhan yn yr Archwiliad. Roedd y Sesiynau Gwrandawiad yma yn ymdrin ag ystod o faterion polisi a

strategol gan gynnwys: Strategaeth y Cynllun, Tai a Dosbarthiad, Tai Fforddiadwy, Anghenion Sipsiwn a Theithwyr, Yr Economi, Y Gymraeg, Ynni Adnewyddadwy, ac ati yn ogystal â materion penodol i safleoedd a sylwadau. Yr Arolygydd oedd yn rheoli'r Gwrandawiadau gan ofyn cwestiynau i'r Cynghorau a'r gwrthwynebwyr fel ei gilydd. Fe wnaeth adnabod camau gweithredu ar gyfer y Cynghorau er mwyn iddynt ymateb i faterion o gadernid a godwyd yn ystod y drafodaeth (e.e. gwneud newidiadau penodol i bolisiau'r Cynllun, neu i egluro materion mewn perthynas â'r sail dystiolaeth. Cafodd y pwyntiau gweithredu eu cofnodi mewn cofrestr yn Llyfrgell yr Archwiliad. O safbwynt y rhai a benderfynodd beidio â mynychu, dylid nodi fod yr holl sylwadau (os oeddent wedi eu gwneud mewn sesiwn gwrandawiad neu yn ysgrifenedig) wedi cael yr un ystyriaeth gan yr Arolygwyr.

11. Ar ôl y cylch cyntaf o Sesiynau Gwrandawiad ddod i ben, cyhoeddodd y Cynghorau Gofrestr o Newidiadau Materion yn Codi (NMC) ar gyfer ymgynghori â'r cyhoedd. Roedd y NMC yn ymdrin â'r pwyntiau gweithredu a godwyd gan yr Arolygwyr gan geisio sicrhau fod y Cynllun yn cwrdd â'r profion cadernid gan ymateb i'r angen i gydymffurfio gyda pholisi cenedlaethol a deddfwriaeth sylfaenol. Cafodd y NMC yma eu cynnig yn unol â'r pwerau dirprwyo a roddwyd i swyddogion yng nghyfarfod y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar 29ain Ionawr 2016. Cyhoeddwyd y NMC ar gyfer ymgynghori ffurfiol rhwng 26ain Ionawr a'r 9fed Mawrth 2017 a derbyniwyd tua 189 o ymatebion yn briodol. Anfonwyd yr holl ymatebion a dderbyniwyd (yn unol â'r gofynion gweithdrefnol) ymlaen i'r Arolygwyr i'w hystyried. Wedi ystyried yr ymatebion yma cynhaliodd yr Arolygwyr ail gylch gyda dau sesiwn gwrandawiad ar y 26ain a'r 27ain Ebrill 2017 oedd yn ymdrin â phynciau ffocws, yn cynnwys y Gymraeg, y berthynas rhwng amryfal bolisiau tai, tai fforddiadwy, dynodi safle arfaethedig i Deithwyr (Ynys Môn) a pholisïau perthynol i Brosiect Wylfa Newydd.

12. Ar ôl yr ail gylch o Sesiynau Gwrandawiad, cyhoeddodd y Cynghorau y gofrestr derfynol o Newidiadau Materion yn Codi a gafodd ei gyhoeddi yn Llyfrgell yr Archwiliad a'i anfon i'r Arolygwyr i'w hystyried wrth iddynt ffurfio eu Hadroddiad.

Adroddiad yr Arolygydd

13. Derbyniodd y Cynghorau Adroddiad gorfodol terfynol yr Arolygydd ar 30 Mehefin 2017 ac mae'n rhaid i'r Cynghorau ei dderbyn a'i ddefnyddio. Mae'r Adroddiad yn canolbwyntio ar ddod i gasgliadau eglur a gefnogir gan farn resymegol. Eglurodd yr Arolygydd yn y Cyfarfod Cyn Gwrandawiadau nad oedd gofyniad i adrodd yn unigol ar bob pwynt a godir mewn gwrthwynebiadau. Er hynny, mae'r Adroddiad yn crynhoi achosion gwrthwynebwyr pan fyddant yn berthnasol i ystyriaethau yn gysylltiedig â chadernid y Cynllun. Mae'r Adroddiad yn esbonio'n eglur pam mae'r Arolygydd, ar ol pwyso a mesur yr holl dystiolaeth a gyflwynwyd gan y Cynghroau a gan wrthwynebwyr, ac ar sail ei farn a'i arbenigedd proffesiynol, wedi dod i gasgliad penodol ynglyn â sut mae'r Cynllun yn bodloni'r gofynion statudol ar gyfer ei baratoi a'r profion cadernid.

14. Yn fras rhennir yr Adroddiad yn adrannau allweddol fel a ganlyn:

- Cyflwyniad – sy'n amlinellu diben yr archwiliad; sylwadau byr ar yr archwiliad a gynhaliwyd ac esboniad cryno o strwythur yr adroddiad. Mae'r cyflwyniad hefyd yn rhoi casgliad cyffredinol sy'n crynhoi canlyniad yr Archwiliad.
- Gofynion gweithdrefnol – yn crynhoi'r broses paratoi cynllun ac yn dweud sut mae wedi bodloni gofynion Deddf a Rheoliadau.

- Penodau sy’n seiliedig ar destunau sy’n nodi’r prif bynciau, gan amlinellu rhesymau a chasgliadau’r Arolygydd – gweler paragraff 15 isod.
- Casgliad Cyffredinol – bod y Cynllun yn gadarn gyda newidiadau.

15. Mae’r Adroddiad yn ymdrin â’r dystiolaeth a gyflwynwyd gan y Cynghorau a gan wrthwynebwyr ynglyn â naw thema penodol, sy’n cynnwys: Strategaeth y Cynllun, gan gynnwys yr effaith ar yr iaith Gymraeg (rhan 3); Darpariaeth a Gwasgariad Tai (rhan 4); Darparu tai fforddiadwy, tai marchnad leol a thai penodol eraill (rhan 5); Llety Sipsiwn a Theithwyr (rhan 6), Yr economi a chyflogaeth gan gynnwys manwerthu a thwristiaeth (rhan 7); Mwynau a Gwastraff (rhan 8); Newid yn yr hinsawdd ac ynni adnewyddadwy (rhan 9); Yr amgylchedd naturiol ac adeiledig (rhan 10); a Seilwaith (rhan 11). Mae’r Adroddiad yn trafod y fframwaith fonitro, gweithredu ac adolygu’r Cynllun (rhan 12) ac wedi arwain at sawl newid er mwyn sicrhau fframwaith rymus i fonitro’r Cynllun yn flynyddol. Ym mhob rhan fe gofnodir yr ystyriaethau o berspecif y partion perthnasol, gan nodi pam mae’r Arolygwyr yn dod i’r casgliad ynglyn a’r angen neu beidio am Newidiadau Materion sy’n codi.

16. Casgliad yr Adroddiad, yn ddarostyngedig i'r newidiadau gorfodol sy’n cael eu rhestru yn Atodiad A ac Atodiad B i adroddiad yr Arolygydd, yw fod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 yn bodloni gofynion adran 64(5) o Ddeddf 2004 ac yn cwrdd â'r profion cadernid gweithdrefnol, cysondeb, priodoldeb ac effeithiolrwydd ym mharagraff 8.2.1 Llawlyfr Cynllun Datblygu Lleol (2015) a Pholisi Cynllunio Cymru. Mae'r Arolygwyr yn ystyried fod gan y Cynghorau dystiolaeth ddigonol i gefnogi Strategaeth y Cynllun ac maent wedi dangos fod yna ragolwg realistig y bydd yn cael ei gyflawni.

17. Mae Adroddiad yr Arolygydd, sy’n cynnwys crynodeb anhechnegol ohono, yn Atodiad 2 i'r adroddiad hwn. Mae'r Adroddiad yn cynnwys nifer o newidiadau gorfodol i gwrdd â gofynion cyfreithiol a statudol gan sicrhau fod y Cynllun yn cwrdd â'r Profion Cadernid. Mae'r newidiadau yn cynnwys newidiadau'r Arolygydd (a nodir gyda INMC) a'r NMC hynny a gefnogwyd gan yr Arolygydd. Mae'r Arolygydd hefyd yn amlygu rhai NMC a fyddai yn gwella eglurder, manylder a chyflwyniad y Cynllun. Nid oes unrhyw un o’r newidiadau a argymhellir gan yr Arolygydd yn yr adroddiad yn newid hanfod Strategaeth gyffredinol y Cynghorau. Mae eu goblygiadau o ran yr Arfarniad o Gynaliadwyedd a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd wedi eu hasesu. Mae’r Arolygydd yn cydnabod bod y Cynghorau wedi cynnal a rhoi cyhoeddusrwydd i Asesiad o’r Effaith ar Gydraddoldeb o’r Cynllun er mwyn sicrhau ei fod yn hybu cyfle cyfartal ac amrwyiaeth 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.

18. Oherwydd cyflwynwyd y Cynllun i’w archwilio 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, mae’r Arolygydd 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 bod y Cynllun yn cyd-fynd â’r nodau llesiant a amlygwyd. Ym marn yr Arolygydd, bydd y Cynllun, fel y’i haddaswyd, yn cyfrannu tuag at lesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru ac, yn yr ystyr hon, mae’n fodlon ei fod yn cydymffurfio â’r egwyddor drosfwaol o gyflawni datblygu cynaliadwy.

19. Mae'r Adroddiad yn ystyriaeth gynllunio berthnasol ar gyfer dibenion rheoli datblygu ac felly bydd ei argymhellion yn cael eu cymhwyso wrth asesu ceisiadau cynllunio o'r dyddiad y bydd

yn cael ei dderbyn. Mae’n ofynnol i’r Cynghorau ymgorffori’r Newidiadau gorfodol sydd yn Adroddiad yr Arolygydd yn y Cynllun.

20. Mae'r Rheoliadau Cynllun Datblygu Lleol yn rhoi dyletswydd ar y Cynghorau i fabwysiadu'r Cynllun cyn pen wyth wythnos o dderbyn Adroddiad yr Arolygydd. Yn unol â'r Rheoliadau, gwnaed Adroddiad yr Arolygydd yn gyhoeddus gan roi gwybod i'r rhai fu'n cymryd rhan ac a ymgynghorwyd â hwy, ynghyd â phartïon eraill gyda diddordeb ym mhroses y Cynllun. Bydd Adroddiad yr Arolygydd ar gael i'w archwilio ym mhrif swyddfeydd y Cynghorau, swyddfeydd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ym Mangor, yr holl lyfrgelloedd cyhoeddus ac mae ar gael ar wefannau'r Cynghorau.

21. Ceir fersiwn gyfansawdd gyda newidiadau wedi eu 'marcio' fel dogfen gefndir i’r adroddiad yma. Ceir fersiwn gyfansawdd lân o'r Cynllun, sy'n ymgorffori'r newidiadau a argymhellwyd ac a gefnogwyd gan yr Arolygwyr, yn Atodiad 3 i'r adroddiad hwn. Mae’r olaf hefyd yn cynnwys y newidiadau canlyniadol sydd eu hangen o ran rhifo polisi a pharagraffau.

Beth yw’r gofynion statudol?

22. Fel yr amlygwyd uchod, yn unol â rheoliadau statudol mae'n ofynnol fod y ddau Gyngor yn mabwysiadu'r Cynllun, fel y newidwyd gan adroddiad gorfodol yr Arolygwyr, drwy benderfyniad gan y ddau Cyngor. Er mwyn osgoi amheuaeth, mae’n rhaid i’r ddau Gyngor fabwysiadu er mwyn i’r Cynllun gael statws fel cynllun datblygu statudol. Rhaid i hyn gael ei wneud cyn pen wyth wythnos o dderbyn Adroddiad terfynol yr Arolygydd (a dderbyniwyd ar 30 Mehefin 2017). Daw'r Cynllun yn weithredol ar y dyddiad y caiff ei fabwysiadu gan y ddau Gyngor. Mae hyn yn golygu y bydd ganddynt set o bolisiau cyfredol i hwyluso darpariaeth datblygu newydd sydd ei angen i gwrdd ag anghenion eu cymunedau lleol gan alluogi'r Cynghorau i gyflawni eu strategaethau tai a datblygu economaidd.

23. Nid yw'r Cynghorau yn gallu gwrthod argymhellion yr Arolygydd a newid y Cynllun. Nid yw'r Cynghorau yn gallu cytuno i fabwysiadu rhannau o'r Cynllun. Cyfyngwyd penderfyniad y Cyngor i fabwysiadu'r Cynllun neu i beidio mabwysiadu'r Cynllun.

Beth os yw’r Cynghorau yn penderfynu peidio mabwysiadu'r Cynllun?

24. Mae Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004) yn gofyn fod yr holl awdurdodau cynllunio lleol yn paratoi ac yn parhau i adolygu Cynllun ar gyfer eu hardaloedd unigol. Os yw'r Cynghorau ddim yn mabwysiadu'r Cynllun ni fyddent yn gallu cydymffurfio gyda'r gofyniad hwn. Os penderfynnir i beidio mabwysiadu’r Cynllun yma byddai'n rhaid iddynt baratoi cynllun newydd er mwyn gallu gydymffurfio gyda’r gofyniad statudol i gael cynllun datblygu lleol ar gyfer yr ardal. Byddai hynny’n golygu dechrau ar y broses o baratoi'r Cynllun unwaith yn rhagor, gan gynnwys ymgymryd â'r Arfarniad o Gynaliadwyedd, Asesiad Amgylcheddol Strategol a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd. Ni fedrant fethu unrhyw gamau statudol (a ddisgrifir ym mharagraffau 2 a 5 uchod). Byddai methu ymgymryd a cham statudol yn golygu y byddent yn agored i heriau cyfreithiol, cwynion a chostau posib yn eu herbyn.

25. Byddai penderfyniad i beidio mabwysiadu’r Cynllun felly yn golygu na fyddai yna gynllun datblygu cyfoes ar gyfer ardal y Cynllun. Felly, byddent yn gorfod parhau i ddibynnu ar yr hen gynlluniau datblygu y cyfeiriwyd atynt ym mharagraff 4 uchod am bum i chwe mlynedd.

26. Mae gan y senario o beidio mabwysiadu'r Cynllun risgiau arwyddocaol posib cymdeithasol, economaidd ac ariannol i'r Cynghorau. Mae'r risgiau hyn yn gysylltiedig â diben y cynllun datblygu lleol ac y gofyniad cyfreithiol i gael cynllun cyfoes, yn ogystal â'r broses gyfreithiol sydd rhaid cydymffurfio ag ef i llunio cynllun (sy'n aml yn cymryd 5 i 6 o flynyddoedd i'w cwblhau).

27. Pwrpas y Cynllun ydi darparu fframwaith bolisi sy'n hyrwyddo datblygiadau amrywiol sy'n cwrdd â gofynion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol yr ardal yn ystod cyfnod o 15 mlynedd. Byddai'r Cynllun mabwysiedig yn tywys datblygiad priodol i lefydd priodol. Os nad oes Cynllun cyfoes wedi ei fabwysiadu fe fydd hi'n anodd i'r Cynghorau atal datblygiad, fel tai, rhag lleoli mewn llefydd a allai gael ardrawiadau cymdeithasol a diwylliannol sylweddol ar gymunedau.

28. Mae'n rhaid i Gynghorau sicrhau bod digon o dir ar gael neu y bydd digon o dir ar gael yn y dyfodol i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai yw'r ffordd i Gynghorau ddangos bod ganddynt gyflenwad o dir ar gyfer tai am 5 mlynedd. Mae'n rhaid cofnodi casgliadau'r Astudiaeth yn Adroddiad Monitro Blynyddol y cynlluniau datblygu lleol.

29. Er mwyn gallu defnyddio fformiwla Llywodraeth Cymru i fesur yr argaeledd o dir ar gyfer tai mae'n rhaid cael cynllun datblygu lleol wedi ei fabwysiadu neu gynllun datblygu unedol cyfoes wedi ei fabwysiadu. Ar hyn o bryd, nid oes gan yr un o'r ddau Gyngor gynllun datblygu mabwysiedig cyfoes o ran mesur cyflenwad y tir ar gyfer tai. Felly, yn dechnegol nid oes ganddynt gyflenwad o dir ar gyfer tai. Mae yna risgiau gwirioneddol yn gysylltiedig â hyn. Mae polisiau perthnasol ynglyn a'r cyflenwad o dai yn y cynlluniau presennol yn fregus oherwydd bod Polisi Cynllunio Cymru yn dweud yn glir bod yna ragdybiaeth o blaid datblygiad cynaliadwy os nad all Awdurdod Cynllunio Lleol ddangos bod ganddo gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Golyga hyn y dylid rhoi caniatâd i ddatblygiad oni bai byddai unrhyw effeithiau anffafriol o wneud hynny yn sylweddol ac yn amlwg yn gorbwyso manteision o gael mwy o unedau tai yn yr ardal. Golyga hyn bod yna bosibilrwydd gweld datblygiadau tai marchnad agored yn cael caniatad ar safleoedd sydd ddim du mewn i ffiniau datblygu yn y cynlluniau presennol na'r cynllun datblygu lleol.

30. Ceir nifer o enghreifftiau ar draws Cymru a Lloegr lle mae datblygu cynaliadwy wedi cael caniatad yn groes i ffiniau datblygu, gwerth tirwedd, defnydd cyflogaeth, polisïau tai fforddiadwy ac ati. Ceir nifer sylweddol o engrheifftiau o benderfyniadau apel, gyda mwy yn dod i'r amlwg bob mis, sydd i gyd yn cadarnhau lle bo awdurdod yn methu dangos cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai mae eu polisiau cyflenwad tai nhw wedi dyddio. Oherwydd y senario yma ni fyddai'r Cynghorau yn gallu rhoi sicrwydd ymlaen llaw i gymunedau am leoliad datblygiadau tai a byddai mwy a mwy o'r penderfyniadau yn cael eu gwneud gan yr Arolygiaeth Cynllunio neu'r Gweinidog yn sgil apeliadau cynllunio.

31. Byddai penderfyniad i beidio mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol yn golygu byddai'r risg uchod yn bodoli am nifer o flynyddoedd, sef y cyfnod a fyddai angen i baratoi cynllun datblygu lleol newydd. Cymerodd 6 mlynedd i baratoi'r cynllun presennol.

32. Mae paratoi’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi golygu gwariant o £1,042,678 (heb gynnwys costau staff dros 5 i 6 mlynedd). Mae’r gost yma yn gysylltiedig ag ymgymryd amryfal asesiadau, sicrhau fod y Cynllun wedi ei atgyfnerthu gan sail dystiolaeth gref, ymgymryd â chyfres o ymgynghoriadau cyhoeddus ac ymarferion ymgysylltu, yn ogystal ag Archwiliad Cyhoeddus. Felly, byddai penderfyniad i beidio â mabwysiadu'r Cynllun a’r gofyniad statudol i gael cynllun datblygu lleol newydd/ amgen yn ei le yn cael effaith ariannol uniongyrcho o dros £500,000 yr un i’r ddau Awdurdod (sef amcan o gost y broses o baratoi cynllun arall ar y cyd). Pwysleisir mai amcan o gost y broses ar y cyd ydi hyn, ac y gall y gost o orfod paratoi cynllun i un Cyngor yn unig fod hyd at £1,000,000.

33. Os nad yw'r Cynghorau yn mabwysiadu'r Cynllun, yna mae gan Llywodraeth Cymru bwerau sylweddol i ymyrryd a chymeradwyo'r Cynllun ar ran y Cynghorau os yw'n ystyried fod hyn yn briodol ac i godi tâl ar y Cyngor am unrhyw wariant a achoswyd o wneud hyn.

Gofynion Ychwanegol

34. Yn unol â Rheoliadau y Cynllun Datblygu Lleol, pan fo Cyngor yn mabwysiadu ei Gynllun, mae'n ofynnol iddo lunio a chyhoeddi Datganiad Mabwysiadu, sydd hefyd yn ymgorffori datganiad sy'n ymwneud â'r AG/AAS. Mae copi o hon yn Atodiad 4 i'r adroddiad yma.

35. Mae hefyd gofyn fod y AG/AAS terfynol yn cael ei gyhoeddi ochr yn ochr gyda'r Cynllun Mabwysiedig. Mae'r adroddiad AG/AAS wedi ei ddiweddaru i ystyried y newidiadau a argymhellir gan yr Arolygydd ac mae copi yn Atodiad 5 i'r adroddiad hwn. Mae’r adroddiad Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd wedi ei ddiweddaru i ystyried y newidiadau a argymhellir gan yr Arolygydd ac mae copi yn Atodiad 6 i'r adroddiad hwn

Camau i’w cymryd os fydd y Cynghorau yn penderfynu mabwysiadu’r Cynllun

36. Yn ddarostyngedig i benderfyniad y Cynghorau i fabwysiadu'r Cynllun yn ffurfiol, ac yn unol â Rheoliadau'r Cynllun Datblygu Lleol, bydd hysbysiad o'r Cynllun Mabwysiedig a'r dogfennau cefnogol yn cael ei gyhoeddi drwy hysbysiad statudol. Bydd Hysbysiad a/neu dogfennau hefyd yn cael eu hanfon i bartion sydd â diddordeb, rhanddeiliaid a'r rhai a ymgynghorwyd â hwy sydd wedi cymryd rhan, neu sydd wedi gofyn am gael gwybod am broses paratoi'r cynllun. Bydd y Cynllun Mabwysiedig a'r dogfennau cefnogi hefyd ar gael i'w gweld ym mhrif swyddfeydd y Cynghorau ac ar eu gwefannau. Bydd y Cynllun wedyn yn ddarostyngedig i gyfnod herio chwe wythnos i'r Uchel Lys fel a ddarparwyd gan adran 113 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004.

37. Wedi ei fabwysiadu, daw'r Cynllun yn gynllun datblygu statudol i ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd ac Ynys Môn. Bydd yr holl gynlluniau datblygu mabwysiedig sy'n bodoli a'r dogfennau eraill a nodir ym mharagraff 5 yn cael eu canslo.

38. Trefnir cyfarfodydd briffio i aelodau cyn gynted â phosib i amlinellu prif bolisïau a darpariaethau'r Cynllun.

39. Yn dilyn ei fabwysiadu, bydd gofyniad statudol ar y Cynghorau i baratoi a chyflwyno Adroddiad Monitro Blynyddol (AMB) ar y Cynllun i Lywodraeth Cymru. Bydd y AMB yn archwilio os yw polisïau'r Cynllun yn cael eu gweithredu yn gywir, bod dyraniadau defnydd

tir yn cael eu cyflawni ac os oes angen adolygu unrhyw bolisiau. Bydd gofyn i'r Cyngor gynnal adolygiad llawn o'r Cynllun ymhen pedair blynedd ar ôl ei fabwysiadu.

40. Mae gan y Cyngor nifer o Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) a baratowyd yn atodol i'r polisïau oedd yn y cynlluniau mabwysiedig blaenorol a restrir ym mharagraff 4. I sicrhau bod cydymffurfiad gyda pholisïau'r Cynllun cynhelir adolygiad ohonynt cyn gynted â bo hynny'n ymarferol wedi mabwysiadu'r Cynllun, i asesu pa rai o'r rhain y gellid parhau i'w defnyddio mewn penderfyniadau rheoli datblygu i aros am baratoi CCA newydd i atodi at bolisïau'r Cynllun. Mae Atodiad 9 i'r Cynllun yn cynnwys rhestr o'r CCA sy'n rhaid eu cael i gefnogi a helaethu'r polisïau yn y Cynllun. Mae'r rhaglen ar gyfer eu paratoi wedi adnabod blaenoriaethau, e.e. CCA newydd i ddweud sut fydd polisiau sy'n cefnogi'r iaith Gymraeg, darparu tai marchnad leol, tai fforddiadwy. Mae Fframwaith Fonitro y Cynllun a welir ym mhennod 7 y Cynllun sicrhau caiff datblygiad y CCA ei wireddu. Bydd datblygiad yr holl CCA yn amodol i ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth. Gall CCA ychwanegol i'r rhestr yn Atodiad 9 y Cynllun hefyd gael eu paratoi yn ystod cyfnod y Cynllun pan a phryd fo angen yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun.

ARGYMHELLIAD

Bod y Cyngor yn:

i. **mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011 i 2026 fel a ddiwygwyd gan newidiadau a argymhellwyd gan yr Arolygydd yn yr adroddiad ar yr Archwiliad (dyddiedig 30 Mehefin 2017).**
ii. **cyhoeddi'r Cynllun a fabwysiadwyd, y Datganiad Mabwysiadu, Adroddiad AG/AAS terfynol a'r adroddiad ARhC.**
iii. **yn rhoi awdurdod dirprwyedig i swyddogion i gywiro unrhyw wallau teipio a gramadegol, i ymdrin ag unrhyw fân faterion cywirdeb neu gamgymeriadau, yn ogystal ag ymgymryd ag unrhyw faterion cyflwyno eraill angenrheidiol a newidiadau canlyniadol (sydd eu hangen yn dilyn y newidiadau argymehllir yn unol a pharagraff 1.10 yn adroddiad yr Arolygydd), cyn cyhoeddiad terfynol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.**
iv. **bod y Canllawiau Cynllunio Atodol a gafodd eu mabwysiadu i gefnogi'r cynlluniau datblygu presennol a gyfeirir atynt ym mharagraff 40, yn parhau i fod yn ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, lle mae'n briodol, nes eu bod yn cael eu disdoli gan rai newydd neu'n cael eu tynnu'n ol.**

Atodiadau

1	Rôl Aelodau yn y broses
2	Adroddiad yr Arolygydd
3	Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymgorffori newidiadau'r Arolygydd
4	Datganiad Mabwysiadu drafft
5	Adroddiad Arfarniad Cynaliadwyedd terfynol
6	Adroddiad Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd terfynol

Dogfen gefndir

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (newidiadau arfaethedig wedi eu dangos)