Julie James AS/MS
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

At:

Penaethiaid Cynllunio
Awdurdodau Cynllunio Lleol yng Nghymru

28 Medi 2022

Annwyl Gydweithiwr,

Ar 4 Gorffennaf, cyhoeddodd Prif Weinidog Cymru ac arweinydd Plaid Cymru becyn o fesurau i fynd i'r afael â mater ail gartrefi a llety tymor byr yng Nghymru. Roedd hyn yn cynnwys elfen o gynllunio defnydd tir - cyflwyno tri dosbarth defnydd newydd er mwyn rhoi'r gallu i awdurdodau cynllunio lleol reoli nifer yr ail gartrefi a llety tymor byr mewn ardal. Cynhaliwyd ymgynghoriad ar y newidiadau hyn i'r ddeddfwriaeth gynllunio rhwng mis Tachwedd 2021 a mis Chwefror 2022 a bellach maent wedi'u cytuno fel a ganlyn:

- Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (yr UCO) yn cael ei ddiwygio i greu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer 'Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (Dosbarth C3), Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (Dosbarth C5) a 'Llety tymor byr' (Dosbarth C6);

- Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (y GPDO) yn cael ei ddiwygio i ganiatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd, C3, C5 a C6. Gellir datgymhwyso'r hawliau datblygu a ganiateir hyn o fewn ardal benodol gan Gyfarwyddyd Erthygl 4 a wneir gan awdurdod cynllunio lleol ar sail tystiolaeth leol gadarn.

Fel y nodwyd yn yr ymgynghoriad, gwneir newidiadau ategol hefyd i adran 4.2 o *Polisi Cynllunio Cymru* (PCC). Mae'r newidiadau polisi hyn yn ei gwneud yn glir, pan fo hynny'n berthnasol, bod yn rhaid ystyried nifer yr ail gartrefi a llety tymor byr mewn ardal leol wrth ystyried y gofynion tai a'r dulliau polisi mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau). Mae'r diwygiadau i PCC yn ei gwneud yn glir, pan fo awdurdod cynllunio lleol yn cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, y dylai atgyfnerthu ei weithredoedd drwy ei gwneud yn ofynnol i amodau gael eu gosod ar bob annedd newydd sy'n cyfyngu ar eu defnydd i Ddosbarth C3 lle byddai amod o'r fath yn bodloni'r profion perthnasol. Dylai awdurdodau lleol hefyd neilltuo safleoedd mewn CDLlau sydd wedi'u cyfyngu i ddefnydd C3, gan gynnwys tai marchnad leol, mewn ardaloedd lle maent yn ceisio rheoli ail gartrefi a llety tymor byr. Mae copi o'r diwygiadau i adran 4.2 o PCC ynghlwm, a bydd y newidiadau hyn yn cael eu hymgorffori yn y rhifyn nesaf y disgwylir iddo gael ei gyhoeddi yn ystod 2023.

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400
Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN
Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.Wales

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Er mwyn hwyluso’r gwaith a'ch cynorthwyo i wneud Cyfarwyddiadau Erthygl 4, mae'r GPDO hefyd yn cael ei ddiwygio i gynnwys Erthygl 4 newydd sy'n symleiddio'r broses. Mae'r gofyniad presennol i sicrhau cymeradwyaeth Gweinidogion Cymru ar gyfer cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei ddileu. Yn lle hynny, mae'r Erthygl 4 newydd yn gosod pob agwedd ar wneud Cyfarwyddiadau o fewn cylch gwaith awdurdod cynllunio lleol er mwyn hwyluso’r broses o’u cadarnhau ac, o bosibl, annog eu defnyddio pan fo tystiolaeth yn dangos bod angen ymyrraeth leol. Mae'r Erthygl 4 newydd yn disodli'r cyfarwyddiadau blaenorol a elwir yn gyfarwyddiadau Erthygl 4(1) ac Erthygl 4(2) gyda dau fath o gyfarwyddyd - cyfarwyddyd cyflymach a elwir yn ‘cyfarwyddyd a gaiff effaith ar unwaith’ a ‘cyfarwyddyd na chaiff effaith ar unwaith’. Roedd y newidiadau hyn yn rhan o'r ymgynghoriad ‘Datblygu a Ganiateir’ a gynhaliwyd rhwng 16 Tachwedd 2021 a 15 Chwefror 2022.

Pan wneir Cyfarwyddyd Erthygl 4 mae amgylchiadau y gall iawndal fod yn daladwy oddi tanynt gan yr awdurdod cynllunio lleol o dan ddarpariaethau Adran 108 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Er mwyn lliniaru ceisiadau am iawndal, mae'r holl hawliau datblygu a ganiateir newydd sy'n ymwneud ag ail gartrefi a llety tymor byr wedi'u hychwanegu at y rhestr ragnodedig yn Rheoliadau Cynllunio Tref a Gwlad (Digolledu) (Cymru) (Rhif 2) 2014. Mae angen cyfnod rhybudd o 12 mis cyn gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 os nad yw iawndal i'w dalu.

Mater i bob awdurdod cynllunio lleol fydd penderfynu, yn seiliedig ar amgylchiadau lleol, a ydynt am fynd ar drywydd y posibilrwydd o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 i ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newidiadau rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd. Bydd angen i unrhyw Gyfarwyddyd Erthygl 4 o'r fath gael ei gefnogi gan dystiolaeth leol gadarn sy'n tynnu sylw at effaith ail gartrefi a gosodiadau tymor byr ar gymunedau penodol fel rhan o ymateb wedi'i gydlynu sy’n cymhwyso'r holl ymyriadau sydd ar gael i ardal a bydd angen iddynt gyflwyno tystiolaeth o ymgynghoriad cymunedol effeithiol.

Mae'r UCO hefyd yn cael ei ddiwygio i ddarparu mwy o reolaeth dros leoli siopau betio. Mae'r defnydd fel siop fetio wedi'i dynnu o ddosbarth defnydd A2 (Gwasanaethau Ariannol a Phroffesiynol) ac fe'i nodir fel defnydd unigryw (h.y. sui generis). Gwnaed diwygiadau canlyniadol hefyd i'r GPDO i ganiatáu newidiadau defnydd o ddefnydd fel siop fetio a oedd yn gymwys yn flaenorol tra bod y defnydd wedi dod o dan ddosbarth defnydd A2.

Dyma'r ddau Offeryn Statudol:

- Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2022; a
- Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir etc) (Diwygio) (Cymru) 2022.

Daw'r Offerynnau Statudol i rym ar 20 Hydref.

Bydd manylion pellach am y newidiadau i'r UCO a'r GPDO ar gael maes o law mewn dogfen ‘Cwestiynau Cyffredin’.

Yn gywir,

Julie James

Julie James AS
Y Gweinidog Newid Hinsawdd

Newidiadau i adran 4.2 o Bolisi Cynllunio Cymru, 'Tai' mewn perthynas â: fforddiadwyedd ac effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr

Testun newydd – mewn coch

Gofyniad Tai

4.2.5. Mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio nodi'r gofyniad tai yn glir yn eu cynllun datblygu. Rhaid i'r gofynion hyn fod yn seiliedig ar dystiolaeth a mynegi'n glir nifer tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy y bydd eu hangen yn yr ardal dros gyfnod y cynllun ym marn yr awdurdod cynllunio. Dylai awdurdodau cynllunio fynd ati i gynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau o dai'r farchnad agored a thai fforddiadwy i fodloni'r gofyniad, gan ystyried anghenion gwahanol eu cymunedau; dylai hyn gynnwys gofynion tai pobl hŷn a phobl ag anableddau. Mae'n rhaid iddynt hefyd ystyried materion lleol, fel nifer yr ail gartrefi neu adeiladau llety tymor byr, wrth ddatblygu'r gofyniad mewn perthynas â thai marchnad agored a thai fforddiadwy mewn ardal benodol, ac ystyried a yw'r dystiolaeth yn cadarnhau'r angen am bolisi lleol i gefnogi hyfywedd cymunedau. Gallai hyn, er enghraifft, gynnwys capio neu gyfyngu ar nifer yr ail gartrefi neu adeiladau llety tymor byr.

....

4.2.9 Mewn partneriaeth â'r gymuned, gan gynnwys y sector preifat, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ddatblygu polisïau i fodloni'r heriau a'r amgylchiadau hynny sy'n benodol i'w hardaloedd. Os oes angen i'r polisïau hyn wyro o'r polisïau cenedlaethol er mwyn diwallu anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored na chyfyngir fel rheol ar feddiannaeth, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol roi tystiolaeth glir a chadarn i gefnogi hynny. Gallai'r cyfiawnhad fod yn ymwneud, er enghraifft, â chyflenwad tir, effeithiau amgylcheddol neu gymdeithasol, gan gynnwys nifer yr ail gartrefi neu adeiladau llety tymor byr, naill ar eu pen eu hunain neu fel cyfuniad o ffactorau. Gellid cael tystiolaeth o astudiaethau lleol fel cynlluniau llesiant lleol neu astudiaethau sy'n rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y cynllun datblygu, yn enwedig yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Gall tystiolaeth o'r fath hefyd dynnu sylw at effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar gymunedau lleol penodol. Byddai'r Arfarniad Cynaliadwyedd, gan gynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS), yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth a allai ddarparu cyfiawnhad dros wyro o'r polisi cenedlaethol.

Paragraff Newydd (yn syth ar ôl 4.2.9):

Lle mae tystiolaeth leol gadarn wedi nodi effeithiau ar y gymuned yn deillio o ba mor gyffredin yw ail gartrefi a gosodiadau tymor byr, caiff awdurdodau lleol ystyried dulliau cynllunio lleol cydgysylltiedig. Gall hyn gynnwys nodi ardaloedd penodol mewn cynlluniau datblygu ar gyfer cartrefi newydd, sy'n cael eu cyfyngu i'w defnyddio fel unig neu brif breswylfa, neu dai marchnad leol (gweler paragraff 4.2.9) a/neu gyflwyno Cyfarwyddiadau Erthygl 4 sy'n benodol i ardal lle mae angen gwneud cais cynllunio er mwyn newid y defnydd o unig neu brif breswylfa i ail gartref neu lety tymor byr. Ar gyfer yr ardal benodol y mae cyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol iddi, dylid gosod cyfyngiadau ar bob cartref newydd drwy amod neu rwymedigaeth, gan gyfyngu ei ddefnydd i unig neu brif breswylfa. Mae rhagor o arweiniad ar ddefnyddio Cyfarwyddiadau Erthygl 4, amodau a rhwymedigaethau cynllunio i'w gweld yn y Llawlyfr Rheoli Datblygu.

Tai Fforddiadwy

4.2.27 Mae'n bwysig bod awdurdodau yn deall y galw am fathau gwahanol o dai fforddiadwy (h.y. tai canolradd a thai cymdeithasol ar rent) mewn perthynas â'r cyflenwad, fel bod yr wybodaeth ddiweddaraf ganddynt wrth negodi'r cymysgedd aneddiadau priodol gofynnol ar gyfer datblygiadau newydd. Er mwyn cefnogi polisïau a phenderfyniadau yn ymwneud â cheisiadau cynllunio, dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio'r Asesiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) i helpu i nodi'r angen am dai fforddiadwy, gan gynnwys unrhyw dystiolaeth am faterion yn ymwneud â fforddiadwyedd yn lleol megis effaith ail gartrefi a llety tymor byr.