

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C25/0710/41/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 19/12/2025**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanystumdwy**

**Ward: Llanystumdwy**

**Bwriad: Codi 25 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd i gerbydau o'r B4354 ynghyd â gwaith cysylltiedig**

**Lleoliad: Cae ger Cae Capel, Chwilog, LL53 6SF**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 NEU GYTUNDEB UNOCHROG AR GYFER CYFRANIAD ADDYSG A CHYFARPAR CHWARAE AR LECYNNAU AGORED.**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais cynllunio llawn i godi 25 tŷ fforddiadwy ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar safle 0.73ha o faint. Mae mwyafrif ardal y safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu Chwilog, pentref a ddiffinnir fel Pentref Gwasanaeth o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Safle T64) ond gwelir fod rhan yn gogledd orllewin y safle y tu allan i'r dynodiad a'r ffin datblygu ei hun ac felly ystyrir y rhan yma o'r safle fel safle eithrio.
- 1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai a darparu mynedfa newydd oddi ar ffordd gyhoeddus dosbarth 2 y B4354, creu ffordd stad fewnol ynghyd a llwybrau cerdded, creu manau parcio, creu man agored cyhoeddus, codi waliau a ffensys ffin a gwaith draenio cysylltiedig. Yn benodol, mae'r cynnig yn cynnwys y gymysgedd tai canlynol:
- 6 fflat un ystafell wely
  - 9 tŷ dwy ystafell wely
  - 8 tŷ tair ystafell wely
  - 2 byngalo 2 ystafell wely
- 1.3 Fe welir o'r wybodaeth a gyflwynwyd, y byddai'r cynllun yn darparu 100% o dai fforddiadwy gyda chymysgedd o ran deiliadaeth yn cael ei ddarparu (e.e. tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd) i ddiwallu'r angen fel y amlygir.
- 1.4 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau i gyfleu gwahanol arddulliau ac i amrywio'r edrychiad ar y safle. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cynnwys:
- Toeau: Llechi naturiol;
  - Waliau: Rendr / cladin pren/carreg
  - Triniaethau ffin – cymysgedd o wrychoedd a ffensys pren gyda rhai gwrychoedd a chloddiau presennol yn cael eu cadw a'u gwella gyda phlannu ychwanegol
- 1.5 Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys darparu man agored cyhoeddus yng nghornel de dwyreiniol y safle sydd hefyd yn cynnwys ardal draenio gynaliadwy.
- 1.6 Mae mwyafrif o ardal y cais yn bresennol yn dir pori amaethyddol sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Chwilog ac wedi'i ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai ar Fap Mewnosod y CDLI. Mae oblygiadau dynodi aneddleoedd fel Chwilog yn bentrefi gwasanaeth yn datgan y "*Yn y Pentrefi Gwasanaeth...bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai a'u nodir ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu*". Mae disgrifiad yn y CDLI o Safle T64 - tir ger Cae Capel yn nodi y disgwylir codi 20 o unedau byw ar y tir. Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 2 y B4354 yn rhedeg yn gyfochrog gyda ffin ogleddol y safle. Fe welir fod tai preswyl yn ymylu yn uniongyrchol gyda ffin ddwyreiniol y safle, gyda thai preswyl hefyd yr ochr arall i'r ffordd i'r gogledd. O ran y safle sydd y tu allan i'r ffin, mae'n ymylu gyda rhan gogledd orllewin y prif safle ac yn bresennol yn ffurfio rhan o gwrtil eiddo preswyl cyfochrog sef fferm Brynhyfryd.
- 1.7 Cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :
- Datganiad Effaith Ieithyddol
  - Datganiad Cynllunio
  - Asesiad Ecolegol Cychwynnol
  - Arolwg Ystlumod ac adar yn nythu
  - Arolwg ymlusgiaid
  - Strategaeth Draenio
  - Datganiad Dylunio a Mynediad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Asesiad Archeolegol
- Datganiad Isadeiledd Gwyrdd
- Datganiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)
- Cynllun rheoli trafndiaeth adeiladu
- Cynllun rheoli adeiladu amgylcheddol
- Cynllun tirlunio
- Methodoleg trawsleoli clawdd
- Asesiad effaith coed

1.8 Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynhigir. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copiâu o'r ymatebion a dderbyniwyd ar y pryd.

1.9 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol wedi derbyn ymatebion a sylw i'r bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth. Yn benodol, mae gwybodaeth ar ffurf methodoleg trawsleoli clawdd wedi ei ddiwygio trwy ychwanegu cynllun manwl ar gyfer y safle. Yn ogystal, o ganlyniad i asesiad a wnaed gan yr ymgeisydd i effaith gwynt a glaw, mae diwygiad wedi ei wneud i rai o doeau'r tai arfaethedig trwy newid rhai talcenni cefn i doeau talcendo er mwyn osgoi risgiau ynghlwm a glaw wedi ei yrru a lleithder. Yn olaf, diwygiwyd gosodiad y safle o ganlyniad i sylwadau Dwr Cymru er mwyn osgoi amharu ar offer presennol sydd yn bodoli ar neu ger y safle.

## 2. **Polisiâu Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

- PCYFF 1 : Ffiniau datblygu
- PCYFF 2: Meini prawf datblygu
- PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
- PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu
- PCYFF 6: Cadwraeth dŵr
- PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
- PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt
- PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
- TAI 3 : Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth
- TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai
- TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
- TAI 16: Safleoedd eithrio
- TRA 2 : Safonau parcio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant  
 PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig  
 PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol  
 AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol  
 PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth  
 AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiadau  
 ISA 1: Darpariaeth isadeiledd  
 ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd  
 Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:  
 Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Tai fforddiadwy  
 CCA: Cymysgedd tai  
 CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy  
 CCA: Llecynnau agored mewn datblygiad Tai Newydd  
 CCA: Ymrwymiad Cynllunio

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040  
 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)  
 Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio  
 Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd  
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais C25/0152/41/LL - Diwygio amod 2 ar ganiatâd cynllunio C21/1240/41/AC i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl – Nid yw'r cais yma wedi ei benderfynu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Cais C21/1240/41/AC - Diwygio amod 2 ar ganiatâd Cynllunio C18/1055/41/LL i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl - Caniatawyd 21/03/22

Cais C18/1055/41/LL - Newid amod 2 ar C14/0113/41/AM i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn nol – Caniatawyd 13/02/19

C14/0113/41/AM - Cais amlinellol ar gyfer codi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) gyda'r holl faterion eraill wedi cadw y eu hol (cynllun diwygiedig) - Caniatawyd 14/12/15

C13/0535/41/LL - Cadw carafân sefydlog ar dir ar gyfer defnydd fel uned anheddol parhaol am gyfnod dros dro o 5 mlynedd – Gwrthodwyd 01/08/13 ond caniatawyd ar apêl yn ddiweddarach.

3.2 Nodir yn ogystal fod ymholiad ffurfiol wedi ei gyflwyno cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y25/0106 pryd y trafodwyd materion perthnasol yn ymwneud a datblygiad preswyl ar y safle yma a'r materion perthnasol fyddai'n debygol o godi wrth ystyried cais cynllunio ffurfiol.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: **Penderfynwyd gwrthod y cais yn unfrydol** gan ategu'r sylwadau isod, fel â ganlyn:

Mae'r farn leol yn erbyn cael stad o dai ar y tir yma, ac mae deiseb hefo tua 160 o enwau wedi llofnodi yn y pentre yn gwrthod y datblygiad. Bydd y ddeiseb yn cael ei chyflwyno i Gyngor Gwynedd gan y rhai fu'n holi'r pentrefwyr.

Dyma'r prif resymau am wrthod y cais:-

Gor ddatblygu yn effeithio ar gymeriad y pentref.

Creu gormod o gynnydd mewn tai yn mynd i fod yn straen ar y pentref.

Mae gan bentref Chwilog un o'r canrannau uchaf o siaradwyr Cymraeg mewn pentref o fewn Gwynedd.

Anodd integreiddio 25 o dai yn y pentref, o ran creu problem ieithyddol.

A yw'r data a dderbyniwyd am fod angen cymaint o dai yn Chwilog yn ddibynadwy? Derbyniwyd gwybodaeth mai dim ond lle i tua 7 o blant ychwanegol sydd yn Ysgol Chwilog ar hyn o bryd.

**Diffyg Cyswllt lleol** – dylai fod cyswllt agos â'r pentref neu o fewn cymuned Llanystumdwy fod yn factor dros roi blaenoriaeth i denant newydd, bob tro bydd newid mewn tenantiaeth.

**Ffactor yr iaith Gymraeg** mae Cyngor Cymuned Llanystumdwy wedi cael ei dynodi yn ardal o arwyddocâd ieithyddol.

**Angen Polisi Ieithyddol** – mae Chwilog yn bentref Cymraeg ac mae angen parchu hynny, fel bod hynny'n cael ei ystyried wrth osod y tai.

**Angen Polisi Gosod Lleol newydd** – er mwyn rhoi ystyriaeth ieithyddol wrth osod y tai. Mae angen hyn ar gyfer y tai yn Y Ffor hefyd, a drwy Wynedd. Mae'n bryder mawr y bydd tenantiaid newydd yn symud i mewn i'r ardal o'r tu allan i'r ardal a thu allan i Wynedd. Mae problemau yn amlygu mewn pentrefi cyfagos, megis Llanystumdwy a Chricieth, ble mae tenantiaid yn achosi problemau a thor cyfraith. Nid yw hyn yn broblem yn Chwilog ar y funud.

**Trosiant tai yn broblem** – mae hyn yn broblem wrth i denantiaid ddewis cyfnewid tenantiaethau ymysg ei gilydd. Mae hyn yn gallu creu problem ieithyddol a phroblemau ymddygiad.

**Priffordd** - diogelwch 20 milltir yr awr. Mae llawer iawn o gerbydau/loriau/tractorau yn pasio drwy'r pentref. Bydd angen sicrhau fod palmant saff o'r stad newydd i'r pentref. A oes lle i roi un yno'r holl ffordd, heb orfod cymryd darn o erddi tai cyfagos?

**Ysgol yn llawn** – tybed a fyddai cyfraniad yn cael ei wneud i gysidro cynyddu maint yr ysgol? Deallir bod yr ysgol bron yn llawn ar hyn o bryd, hefo dim ond lle i 7 disgybl arall, felly byddai angen dosbarth newydd o bosib.

**Carthffosiaeth** – bu son fod problem hefo'r lleoliad yma flynyddoedd yn nol, pan oedd bwriad i adeiladu tai yno.

**Cyfleusterau chwarae yn y pentref** - mae prinder lle chwarae saff i blant yn y pentref - tybed a fyddai Grŵp Cynefin yn fodlon cyfrannu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

at uwchraddio'r cae chwarae sydd yn y pentref ar hyn o bryd, ger Maes Myrddin. Cyngor Gwynedd sydd yn gyfrifol amdano.

**Nid oes siop na swyddfa bost** yn y pentref, dim ond cigydd lleol.

Uned Drafnidiaeth:

Mae'r cais yn cyfeirio tuag at adeiladu 25 o dai fforddiadwy ar ffordd Dosbarth 2 yn Chwilog, ar gyrion y pentref.

#### Effaith ar y Rhwydwaith Ffyrdd

Mae'r ffordd sy'n cysylltu'r safle o fewn parth cyflymder 20mya. Mae'r data a gyflwynwyd yn dangos bod 85% o yrwyr yn gyrru ar gyflymder o 37.3 mya neu'n arafach i'r Dwyrain a 32.2mya i'r gorllewin. Yn ogystal, nid oes cofnod o unrhyw ddamweiniau ar y darn hwn o ffordd yn ystod y 5 mlynedd diwethaf. O ganlyniad, nid oes gennym bryderon sylweddol ynglŷn â diogelwch ar y rhwydwaith presennol. Yn ôl dadansoddiad TRICS a gyflwynwyd gan y datblygwr, disgwylir y bydd effaith y datblygiad ar lif traffig yn isel iawn, ac felly nid yw'n debygol o greu baich ychwanegol ar y rhwydwaith lleol.

#### Mynediad i'r Safle

Yn unol â chanllawiau TAN 18, dylai'r llain weledd wrth ymadael â'r safle fod yn 56m i bob cyfeiriad. Mae'r cynlluniau yn dangos bod y llain weledd i'r Dwyrain yn fyr o 8m gan mai dim ond llain gweledd o 48m sydd ar gael. Er hyn, credwn fod y ddarpariaeth yn dderbyniol gan fod cerbydau yn tueddu i arafu wrth ddatblygiadau tai ac mae twmpathau yn bresennol ar y ffordd. Mae'r cynlluniau'n awgrymu bod llystyfiant yn lleoliadau a allai rwystro'r gweledd angenrheidiol, yn enwedig drwy arsylwi traffig o'r gorllewin. Oherwydd hyn, bydd angen sicrhau bod y mynediad yn cael ei adeiladu mewn ffordd sy'n cadw'r llain weledd yn glir o unrhyw rwystr, gan gynnwys llystyfiant.

#### Parcio

Mae'r nifer o lecynnau parcio ar gyfer pob uned yn cydymffurfio a chanllawiau perthnasol ar gyfer preswylwyr ac ymwelwyr. The number of parking spaces for each unit complies with the relevant guidelines for residents and visitors. Cysylltiadau Cerdded â Chanol y Pentref / Walking Connections to the Village Centre Ar hyn o bryd, nid oes darpariaeth ffurfiol i gerddwyr ar hyd y ffordd sy'n cysylltu'r safle â'r pentref. Fodd bynnag, mae'r datblygwr wedi cynnig gosod llwybr cerdded 2m ar hyd blaen y safle er mwyn cysylltu â'r llwybr cerdded tuag at y dwyrain. Ynghyd a hyn rydym yn falch iawn bod yr ymgeisydd am uwchraddio'r twmpathau, sydd yn bodoli i'r dwyrain o'r safle, i groesfan ar gyfer cerddwyr gael mynediad diogel o'r safle i'r rhwydwaith cerdded presennol. Bydd hyn yn gwella mynediad i gerddwyr presennol ac yn darparu cysylltiad gwell i drigolion y datblygiad newydd. Yn ychwanegol, mi fyddai'n dda gweld llwybr droed tuag at y gorllewin er mwyn creu posibilrwydd am lwybr cerdded ehangach yn y dyfodol ond i fod yn glir nid yw hyn yn rheswm dros wrthwynebu'r cais.

#### Trafnidiaeth Gyhoeddus

Mae safle bws o ddeutu 100 medr i ffwrdd o'r safle tuag at y dwyrain, sydd yn dderbyniol ar gyfer mynediad i'r gwasanaeth ar droed.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

### Casgliad

Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Mae'r gwelliannau arfaethedig i fynediad a chyfleusterau cerdded yn cynnig buddiannau i'r gymuned. O safbwynt trafniadaeth a ffyrdd, nid oes rhesymau i wrthod y cais cynllunio. Awgrymir cynnwys amodau/nodiadau safonol gydag unrhyw ganiatâd a roddir:

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Er bod pryderon am y cais fel y cyflwynwyd, rydym yn fodlon y gellir bodloni'r pryderon yma cyn belled a bod cynllun a dogfennau ecoleg a gyflwynwyd yn cael eu cynnwys fel rhan o'r rhestr o gynlluniau i'w dilyn trwy amod ffurfiol ar y penderfyniad cynllunio.

Dŵr Cymru:

Gwrthwynebwyd y cynnig yn wreiddiol oherwydd byddai elfennau o'r datblygiad yn amharu ar offer presennol Dŵr Cymru yn y cyffiniau.

### Ail ymgynghori

Wedi ystyried y cynlluniau diwygiedig, cyn belled na chodir unrhyw adeilad gan gynnwys sylfeini, strwythurau, coed/gwrychoedd, lliniaru ecolegol, nodweddion suds neu newidiadau i lefelau tir, o fewn parth gwarchod y prif bibell dŵr, mae'r gwrthwynebiad gwreiddiol yn cael ei dynnu yn ôl.

Wedi adolygu'r cynnig, nodir fod y datblygwr yn cynnig gwaredu arllwysiad aflan trwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gwaredu dŵr wyneb i system ddraenio gynaliadwy.

#### Triniaeth carthffosiaeth

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn dalgylch system garthffosiaeth sydd yn draenio i waith trin Chwilog. Ystyriwyd effaith y datblygiad bwriedig a chredir y gall y system ymdopi gyda'r ychwanegiad.

#### Draenio cynaliadwy

Mi fydd rhaid cyflwyno cais am drwydded SuDS i'r corff perthnasol. Cyflenwad dŵr  
Mae capasiti presennol ar gael o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad.

Uned Bioamrywiaeth:

Derbyniwyd sylwadau cychwynnol yn cyfeirio at ddiffygion yn y wybodaeth a gyflwynwyd parthed rhai materion ecolegol ar y safle ac y dylid cyflwyno gwybodaeth ychwanegol.

Derbyniwyd gwybodaeth bellach maes o law sydd yn ymateb i'r materion a godwyd.

Yn ychwanegol, derbyniwyd dogfen yn egluro methodoleg trawsleoli clawdd ar y safle a chynllun safle penodol ynghyd a chadarnhad y bydd y gwaith yn cael ei gynnal o dan oruchwyliaeth ecolegydd.

Cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth eu bod yn hapus gyda'r fethodoleg fel y bwriedir.

Uned Strategol Tai:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:

43 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

79 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

**Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)**

Tai Teg

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	0%
2 gwely / bed	33%
3 gwely / bed	65%
4+ gwely / bed	2%

Tîm Opsiynau Tai

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	31%
2 gwely / bed	42%
3 gwely / bed	22%
4 gwely / bed	4%
5 gwely / bed	1%

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal.

Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC.

Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.

Uned Draenio Tir:

Mae'r ymgeisydd yn cynnig gollwng dŵr wyneb o'r datblygiad i ffos bresennol sy'n rhedeg ar hyd ffin De-ddwyreiniol y safle. Mae'r cyrchfan hwn yn cael ei defnyddio gan fod y strategaeth yn nodi bod profion treiddio wedi methu ar y safle. Er mwyn i'r CCS dderbyn defnyddio cyrchfan blaenoriaeth is, bydd angen tystiolaeth o'r profion treiddio. Nid yw'r cwrs dŵr y mae'r ymgeisydd yn bwriadu cysylltu ag ef yn ymddangos ar unrhyw system fapio sydd ar gael i'r CCS. Felly gofynnwn am dystiolaeth, fel ffotograffau, i ddangos y ffos. Mae'r cynllun draenio yn dangos y bydd yr allfa'n cael ei phibellu y tu allan i ffin y llinell werdd. Bydd angen darparu cadarnhad ynghylch a yw'r tir hwn yn eiddo i'r ymgeisydd neu a yw'n drydydd parti. Os yw'n drydydd parti, bydd angen rhoi caniatâd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

i adeiladu system yn eu tir. Mae'r CCS yn cynnig gwrthwynebiad dros dro nes bod y pwyntiau uchod wedi cael eu datrys.

Ymateb pellach

Mae'r asiant ar gyfer y cais yma wedi bod mewn cyswllt gyda mwy o wybodaeth ar gyfer y system draenio. Yn seiliedig ar y dystiolaeth hon, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio.

Uned Iaith:

Dyma asesiad ieithyddol cynhwysfawr, sydd yn edrych ar hanes datblygiadau yn yr ardal, ardal astudiaeth gynhwysfawr yn ogystal â dadansoddiad o'r sefyllfa ieithyddol gyfredol. Maent hefyd wedi cynnwys rhagdybiaethau rhuglder darpar denantiaid, a'r effaith ieithyddol posib. Mae'r asesiad (sydd yn cynnwys ystadegau Tîm Opsiynau a Thai Teg) wedi cadarnhau'r angen yn lleol.

Gwasanaeth Archeoleg:

Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i gwblhau asesiad archeolegol cyn penderfynu gan gynnwys gwaith i agor ffosydd a disgwylir canlyniadau'r gwaith yma cyn ymateb yn llawn.

Ymateb pellach

Nid yw canlyniadau'r asesiad archeolegol pellach wedi canfod fawr ddim o dystiolaeth o olion archeolegol ac mae'r potensial o ganfod hynny yn isel. Oherwydd hyn, nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol pellach ynglŷn a'r gwaith bwriedig ar y safle yma.

Uned Goed:

Mae'r asesiad coed wedi ei wneud i safon dda. Rhaid cynnwys amod er mwyn sicrhau fod y mesurau gwarchod coed a adnabyddir yn cael eu dilyn. Mae'r cynnig i blannu coed newydd yn addas ac yn cyfrannu tuag at welliannau bioamrywiaeth y safle.

Gwasanaeth Tân:

**MYNEDFA AR GYFER CERBYDAU TÂN**

Manylebau llwybr mynediad cerbydau gwasanaeth tân ac achub nodweddiadol yw: PWMP (mesurau gofynnol) Lled y ffordd 3.7m Lled y giât 3.1 Cylch troi 16.8m Uchder 3.7 Capasiti cludo 12.5 tunnell

CYFLENWAD DŴR Dylid darparu hydrantau o fewn 90m i bwynt mynediad i'r adeilad a dim mwy na 90m oddi wrth ei gilydd. Dylid nodi pob hydrant tân yn glir gyda phlât, wedi'i osod gerllaw mewn man amlwg yn unol â BS 3251:1976.

Gwasanaeth Addysg:

O ystyried capasiti a niferoedd dysgwyr yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd perthnasol, gwelir fod capasiti ar gael yn yr ysgolion lleol ar hyn o bryd.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Oherwydd agosrwydd y safle at anheddau preswyl, er budd trigolion cyfagos, byddem yn argymhell eu bod yn cadw at amodau safonol yn ymwneud a Sŵn, Cynllun Rheoli Adeiladu, Goleuadau, Pympiâu Gwres Ffynhonnell Aer a Gwastraff.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd nifer o rybuddion ar y safle ac yn wasgaredig o fewn yr ardal gyfagos a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn ogystal â deiseb yn gwrthwynebu ar sail:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned. Mae maint y datblygiad yn anghymesur i faint y pentref ac yn gwneud newid rhy fawr yn rhy gyflym gan fygwth capasiti ieithyddol yr ysgol a'r gymuned i gymhathu'r datblygiad yn ieithyddol.
- Mae'r asesiad effaith ieithyddol yn hynod naif ac wedi ei selio ar egwyddorion hynod wallus.
- Mae'r cynllun hwn yn cynnig gormod o dai cymdeithasol mewn cymuned bentrefol fach i'r graddau fel ei fod bron a dyblu'r stoc dai cymdeithasol presennol y pentref a hynny o fewn amser byr iawn. Mae'r datblygiad yn anghymesur i faint y pentref ac nid yw'n cynnig cymysgedd o dai a dalia-daeth.
- Nid yw data ar gyfer y galw am dai'n rhoi darlun cywir o alw lleol yr ardal.
- Isadeiledd presennol yn annerbyniol o safbwynt y ffordd a phalmentydd lleol a'r cynnydd fyddai'n deillio o'r datblygiad
- Niwed i fioamrywiaeth a ecoleg lleol
- Mynediad peryglus/pryder am symudiadau trafndiaeth
- Mae'r ysgol leol yn llawn/diffyg cyfleusterau yn y pentref
- Gormodedd o dai yn barod/ nifer o dai ar werth
- Asesiad traffig annigonol/gwybodaeth gamarweiniol
- Diffyg seilwaith addysgol digonol a diogel
- Effaith niweidiol ar chydlyniant cymunedol
- Groes i ofynion polisiau perthnasol
- Diffyg galw lleol

Cyflwynwyd deiseb wedi ei arwyddo gan nifer o drigolion lleol gyda chyfeiriad penodol at y materion canlynol:

- Byddai datblygiad mor fawr yn newid cymeriad y pentref
- Mae Chwilog yn bentref Cymraeg. Mae'n debygol y byddai'r datblygiad yn arwain at ostyngiad yng nghanran y boblogaeth sy'n siarad Cymraeg
- Does dim tystiolaeth o angen lleol am dai ar y raddfa hon yn y ward
- Lefel y traffig ychwanegol
- Capasiti'r system garthffosiaeth
- Pwysau'r datblygiad ar isadeiledd yr ardal a gwasanaethau (yr ysgol, gwasanaethau iechyd ac ati)

Derbyniwyd sylwadau nad oedd yn rhesymau cynllunio perthnasol gan gynnwys:

- Ymddygiad gwrth cymdeithasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.
- 5.2 Mae mwyafrif o ardal y safle y tu mewn i ffin datblygu Chwilog ac wedi cael ei ddynodi yn benodol o dan gyfeirnod T64 fel safle ar gyfer datblygu tai fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Yn benodol gwelir fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer codi uchafswm o 20 o dai newydd sydd yn ffigwr is na'r hyn sydd yn destun y cais presennol. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn y CDLL ar y Cyd, mae Chwilog wedi ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 3. Mae'r polisi hwnnw'n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.
- 5.3 Y lefel cyflenwad dangosol i Chwilog dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2025, mae cyfanswm o 35 uned wedi eu cwblhau yn Chwilog. Roedd y banc tir yn 2025 yn 24 uned ond dylid nodi fod 21 o'r unedau sydd yn y banc tir ar sail caniatâd sydd yn bodoli ar gyfer y safle presennol yma. Felly cynnydd o 4 uned fuasai yna i'r banc tir o roi caniatâd i'r bwriad yma. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Bentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn Ebrill 2025 (ar gyfer Gwynedd yn unig) yn dangos fod 767 uned o'r cyfanswm o 984 uned wedi eu cwblhau, a bod 300 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau).
- 5.4 Mae Polisi PS 17, sef Strategaeth Aneddleoedd y CDLL yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael eu lleoli o fewn Pentrefi a chlystyrau. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Bentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn Ebrill 2025 (ar gyfer Gwynedd yn unig) yn dangos fod 767 uned o'r cyfanswm o 984 uned wedi eu cwblhau, a bod 300 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gall gymeradwyaeth o'r safle hwn cael ei ystyried yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi Gwasanaeth (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma). O ystyried fod y ddarpariaeth dai yn Chwilog yn mynd dros y ffigwr cyflenwad dangosol (wrth ystyried unedau wedi eu cwblhau, banc tir a'r dynodiadau heb ganiatâd) mae angen cyfiawnhad ychwanegol gyda cais o'r math hwn yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Derbyniwyd gwybodaeth ynghlwm a galw presennol am dai yn seiliedig ar wybodaeth gyfredol Tai Teg a'r Tîm Opsiynau Tai sydd yn cadarnhau'r ffigyrau diweddaraf ac yn dangos yr angen sydd yn bodoli.
- 5.5 Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd â'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, fe gyflwynwyd Datganiadau a thystiolaeth yn nodi'r rhesymeg y tu ôl i'r gymysgedd tai a gynhigir yn y cais ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai y byddai'r tai yn cyfarch angen lleol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig tai 100% fforddiadwy ar safle sydd wedi ei dderbyn a'i glustnodi fel un addas ar gyfer datblygiad preswyl trwy ei ddynodiad ffurfiol yn y CDLL ar gyfer y bwriad penodol yma. Mae statws pentref Chwilog yn y CDLL yn golygu mai tai newydd ar gyfer gwasanaethu Gwynedd yn ei gyfarwydd sydd yn ddisgwyliedig ar gyfer y safle yma fel yn achosion safleoedd cyffelyb eraill sydd wedi eu dynodi trwy'r sir. Atgoffir yr aelodau hefyd fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, fod tai cymdeithasol a chanolraddol i gyd yn dai fforddiadwy, ac felly gellir nodi bod cyfanswm o (882 + 2374) 3256 o bobl angen eiddo fforddiadwy, sef 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, a 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.6 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLI yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Yn Chwilog, dau neu fwy o unedau tai yw lleiafrif y trothwy. Gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod tystiolaeth am yr angen er mwyn cyfiawnhau'r ddarpariaeth fel y bwriedir, credir fod y bwriad yn cyfarch yr angen ac mae'r cais o ganlyniad yn bodloni polisi TAI 15.
- 5.7 Atgoffir yr aelodau fod y pwyllgor cynllunio eisoes wedi cymeradwyo'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle dynodedig yma ar dri achlysur yn y gorffennol. Ar wahân i gais C14/0113/41/AM, yr un ystyriaethau polisi a wnaed i'r ceisiadau hyn sef polisiâu mabwysiedig y CDLI ac felly ni chredir fod y sefyllfa wedi newid o ran gofynion polisi. Ystyrir fod yna gyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad a'i fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrrd gydag amcanion polisiâu tai perthnasol y CDLI.
- 5.8 O ran y tir sydd y tu allan i'r ffin datblygu a dynodiad tai T64, rhaid ystyried y rhan yma o'r safle fel safle eithrio ac felly gofynion polisi TAI 16 sydd yn berthnasol i'r elfen yma. Gwelir mai 4 tŷ a gynigir o fewn y rhan yma o'r safle sef dau dy 3 ystafell wely, un tŷ 2 ystafell wely ag un byngalo 2 ystafell wely.
- 5.9 O ran ystyriaeth i alw am y tai yma, mae diffiniad lleol ar gyfer y 4 tŷ yma yn cynnwys pentref Chwilog ei hun ynghyd a'r ardal wledig gyfagos (sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli). Mae gwybodaeth ar gyfer angen am dai fforddiadwy wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio a gwelir y byddant yn cael eu darparu fel tai ar rent canolraddol a chymdeithasol. Mi fyddai dwy uned 2 ystafell wely ar gyfer rhent cymdeithasol ar gyfer angen lleol yn Chwilog. Mae ffigurau angen ar gyfer Chwilog (rhent cymdeithasol) yn dangos rhai sydd gyda chysylltiad lleol ac mae 7 ar y rhestr sydd angen ty 2 ystafell wely a gyda chysylltiad lleol. O ran y ddau dy a osodir ar rent canolraddol, gweler fod gwybodaeth oddi ar restr Tai Teg yn cadarnhau fod 3 ar y rhestr yn byw yn Chwilog a gyda chysylltiad lleol (dros 5 mlynedd) ac felly yn gymwys ar gyfer yr unedau. Credir felly bod y cais yn cyfarch yr angen ac yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol polisi TAI 16.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.10 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
  - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
  - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.11 Wrth ystyried y safle o safbwynt cyd-destun adeiledig yr ardal gyfagos a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref rhwng safleoedd sydd eisoes wedi eu datblygu ar ffurf unedau preswyl ayyb, credir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu i'r lleoliad mewn modd priodol. Credir fod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda naws cyffredinol y pentref. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol amlwg ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Cydnabyddir bod tai preifat yn ymylu gyda'r safle ar y ffin orllewinol a dwyreiniol a bod tai gyferbyn ar yr ochr arall i'r ffordd gyhoeddus. Ond wrth gymryd i ystyriaeth y pellter fydd rhwng y tai newydd a'r tai hyn, ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol o amlwg yn deillio o'r datblygiad a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhwng-welededd rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.
- 5.13 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

## Yr Iaith Gymraeg

- 5.14 Mae angen Datganiad ieithyddol yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant' oherwydd y byddai'r datblygiad arfaethedig unai ar ben ei hun neu yn gronol gyda datblygiadau eraill, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer pentref Chwilog.
- 5.15 Derbyniwyd adroddiad ar ffurf Datganiad Effaith Ieithyddol sydd yn crynhoi yn fanwl y sefyllfa bresennol yng nghyd destun yr iaith a chanfyddiadau perthnasol. Mae'n nodi "*O ran y dystiolaeth gyfyngedig sydd ar gael yr ydym o'r farn y byddai caniatáu'r cynnig hwn, yn ddarostyngedig i ragor o gasglu ymchwil am effeithiau cronus y datblygiad ar y cyd gyda datblygiadau eraill lleol, yn cael effaith gadarnhaol sylweddol ar wytnwch ieithyddol Chwilog.*".
- 5.16 Yn eu ymateb i'r ymgynghoriad, mae'r Uned Iaith yn datgan fod yr asesiad ieithyddol yn gynhwysfawr gan edrych ar hanes datblygiadau yn yr ardal, ardal astudiaeth cynhwysfawr a dadansoddiad o'r sefyllfa ieithyddol gyfredol. Maent hefyd yn nodi fod y datganiad wedi cynnwys rhagdybiaethau rhuglder darpar denantiaid, a'r effaith ieithyddol posib a bod yr asesiad wedi cadarnhau'r angen yn lleol
- 5.17 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu codi ynglŷn â'r bwriad ond rhaid cydnabod bod mwyafrif y safle hwn yn safle sydd eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn y CDLl a bu'r safle'n destun asesiad ieithyddol ar yr adeg honno. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Datganiad Effaith Ieithyddol trylwyr sydd yn crynhoi'r ddadl o blaid y bwriad a'r effaith ar wead cymunedol ac ieithyddol pentref Chwilog. Mae'r sefyllfa dai cyfredol o fewn y sir yn gwbl wybyddus o ran difrifoldeb canfod tŷ am bris fforddiadwy. Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd fyddai'n cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen yn lleol ac o ystyried fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai a'i fod ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, nid oes dystiolaeth anatebol wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o'r CDLl a'r canllaw cynllunio atodol perthnasol. Fel sydd yn arferol, bwriedir gosod amodau priodol er mwyn sicrhau fod enwau Cymraeg i'w cytuno ar gyfer y stad a'r tai.

## Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.18 Er yn cydnabod fod pryderon wedi eu codi yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafndiaeth. Yn ddarostyngedig i amodau priodol er mwyn cytuno a derbyn y trwyddedau priodol i greu'r fynedfa a chynnal gwaith fyddai'n effeithio ar y ffordd/palmant cyhoeddus, mae'r trefniadau parcio, gosodiad y ffordd stad a'r mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Drafndiaeth ac ni chredir y byddai'r drafndiaeth ychwanegol yn deillio o'r datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol. Credir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth parcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel. Mae'r cais felly'n bodloni gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

### Materion bioamrywiaeth

- 5.19 Fe gyflwynwyd nifer o ddogfennau manwl yn ymwneud ag ecoleg y safle a threfniadau cynnal a gwella bioamrywiaeth leol fel bo'r angen. Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw a / neu wella'r amgylchedd naturiol ac amddiffyn cadwraeth bioamrywiaeth leol. Gwelir o'r sylwadau fod pryderon wedi eu hamlygu gan yr Uned Bioamrywiaeth ond fod ymatebion ar ffurf datganiadau pellach neu ddiwygiedig wedi eu derbyn i'r materion hyn. Gwelir fod y bwriad yn golygu datblygu tir pori amaethyddol presennol ar gyfer y datblygiad. Mae'r safle fodd bynnag wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL ac felly byddai disgwyl y byddai newidiadau i'r safle yn sgil hynny.
- 5.20 Derbynnir fod cloddiau, coed a gwrychoedd presennol yn cyfrannu at fwynderau gweledol y safle a'r ardal gyfagos a chredir fod y cynnig er yn golygu peth colled, yn bwriadau digolledu a gwella tyfiant naturiol ar y safle trwy weithredu eu cynlluniau tirlunio a ddarparwyd gan arbenigwyr yn y maes. Fel y nodwyd uchod mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae'n debygol felly fod ystyriaeth wedi ei roi ar adeg mabwysiadu'r Cynllun i bwysigrwydd cadw'r cloddiau, coed a gwrychoedd dan sylw ond er eu bod ar y tir ni ystyriwyd bryd hynny eu bod yn ddigonol bwysig i beidio dynodi'r tir ar gyfer datblygiad tai.
- 5.21 O ran trawsleoli'r clawdd, cyflwynwyd dogfen fanwl yn amlinellu trefniadau'r gwaith yma ac felly credir fod modd cynnwys amod i gytuno manylion yr elfen yma.
- 5.22 Trwy osod amodau priodol i gytuno manylion goleuo'r safle yn ogystal â sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru a'r gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu yn unol â'r adroddiadau perthnasol, credir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol o dan ofynion perthnasol polisiâu PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

### Materion Archeolegol

- 5.23 Fe welir o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod Asesiad Archeolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Cadarnhaodd y Gwasanaeth Archeolegol (yn dilyn cynnal gwaith archwilio ychwanegol ar y safle) nad oedd yr asesiad archeolegol pellach wedi canfod fawr ddim o dystiolaeth o olion archeolegol a bod y potensial o ganfod hynny yn isel. Oherwydd hyn, nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol pellach ynglŷn â'r gwaith bwriedig ar y safle yma ond credir fod cynnwys amod safonol i sicrhau y cynhelir y datblygiad yn unol ag argymhellion perthnasol yr adroddiad yn gwbl resymol yn yr achos yma a thrwy hynny, credir fod gofynion perthnasol polisiâu PS 20 a AT 4 yn cael eu bodloni.

### Llecynnau agored

- 5.24 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o'r CDL1 yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar). Mae'r amcangyfrif a wnaed yn dangos fod diffyg darpariaeth o lecynnau chwaraeon awyr agored a chwarae i blant a gyda chyfarpar yn yr ardal yma.
- 5.25 Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig ardal agored o faint 955m<sup>2</sup> ar y safle ond ni chynigir cyfarpar chwarae. Gan nad oes darpariaeth yn cael ei gynnig ar y safle, ceir eglurhad yn rhan 5.73 o'r Datganiad Cynllunio pam na gynigir cynnwys offer chwarae ar y safle, sef "*Oherwydd maint cyfyngedig y man agored a'r angen i ddefnyddio'r ardal hon ar gyfer nodweddion SDCau y safle, ystyriwyd bod darparu lle i offer chwarae plant yn anhyfyw*".

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.26 Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod na fyddai cynnwys darpariaeth ar safleoedd yn ymarferol ym mhob achos ond fod rhaid i'r ymgeisydd ddarparu cyfiawnhad cadarn i brofi nad yw'n bosib darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan o ddatblygiad tai newydd. Mewn achosion felly, bydd yr Awdurdod yn ceisio trefnu rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 neu cytundeb unochrog er mwyn galluogi datblygwyr i wneud cyfraniad tuag at fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu. Y cyfraniad perthnasol yn yr achos yma yw £3583.98.
- 5.27 Credir mewn achos fel yma ac fel sydd wedi ei gytuno eisoes gyda datblygiadau cyffelyb, bwriedir sicrhau cyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 neu gytundeb unochrog a thrwy hynny, sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 5.

### **Materion addysgol**

- 5.28 Mae Polisi ISA 1 yn nodi pan fydd cynigion yn creu anghenion uniongyrchol am seilwaith newydd neu well, gan gynnwys cyfleusterau addysg, mae'r ddarpariaeth ynghylch seilwaith yn y Cynllun Datblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r cynnig ariannu'r rhain. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol
- 5.29 Yn seiliedig ar wybodaeth o'r CCA Ymrwymadau Cynllunio (Medi 2019), (diystyrir y chwech fflat 1 ystafell wely) fe amcangyfrifir byddai datblygiad ar gyfer 19 tŷ gyda'r potensial o gynhyrchu'r niferoedd canlynol:
- Ysgol Gynradd = 8 plentyn
  - Ysgol Uwchradd = 7 plentyn
- 5.30 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Chwilog ac Ysgolion Uwchradd Glan y Môr. Yn benodol:
- Ysgol Chwilog: Capasiti 95 – Cyfanswm Medi 2025 – 87; Rhagamcanion niferoedd – Medi 2026 – 85; Medi 2027 – 88; Medi 2028 - 83.
  - Ysgol Glan y Môr: Capasiti 732 – Cyfanswm Medi 2025 – 457; Rhagamcanion niferoedd - Medi 2026 – 457; Medi 2027 – 438; Medi 2028 - 435.
- 5.31 O ran sefyllfa addysg gynradd leol, er bod capasiti o fewn yr ysgol leol ar gyfer y cynnydd tebygol a fyddai'n deillio o'r datblygiad hwn, rhaid ystyried datblygiad y safle yn ei chyd-destun hanesyddol ac ehangach o ran cyfraniad addysgol. Dynodwyd tri safle ar gyfer codi tai newydd yn Chwilog a phan ystyriwyd y ceisiadau hyn (gan gynnwys cais cynharach ar safle Cae Capel/Brynhafryd), cyflwynwyd gwybodaeth gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar ffurf asesiad effaith datblygu'r safle yma ynghyd a'r safleoedd eraill, ar Ysgol Gynradd Chwilog. Fe'i hystyriwyd yn hanfodol fod y tri safle a ddynodwyd ar gyfer codi tai newydd yn y pentref yn cael ystyriaeth o ran yr effaith ar addysg yn lleol.
- 5.32 Ymgynghorwyd yn llawn gyda'r Gwasanaeth Addysg ar yr adeg yr ystyriwyd y cais ger tafarn Madryn sef y cais cyntaf o'r tri dynodiad, ac fe benderfynwyd ar y pryd fod angen ystyried y tri safle a ddynodwyd yn seiliedig ar niferoedd yr unedau cyfan. Roedd hyn yn golygu fod 55 uned byw yn berthnasol i'w ystyried ar gyfer y 3 safle. Roedd unrhyw gyfraniad addysg felly yn seiliedig ar gyfran y tai a ddynodwyd ar gyfer y safleoedd unigol fel rhan o'r ffigwr ar gyfer Chwilog cyfan, h.y. 55 uned. Wrth ddefnyddio gwybodaeth ar y pryd, roedd rhaid ystyried y cyfraniad fel hyn oherwydd nad oedd yr union niferoedd yn gwbl wybyddus oherwydd na gyflwynwyd ceisiadau ar gyfer y tri safle a bod rhai ceisiadau ar ffurf amlinellol heb nodi'r union niferoedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.33 O ran cysondeb, ystyriwyd yr angen i ddilyn y ffigyrau perthnasol fel y aseswyd ar y pryd ac fel y byddai'r ceisiadau yn cael eu cyflwyno. Wrth ystyried y ffigwr ar gyfer safle Cae Capel/Brynhyfryd, fe ychwanegwyd y ffigwr hwn o fewn y cytundeb 106 a gwblhawyd ar gyfer cais C14/0113/41/AM. Roedd yn amhosib darogan pa safle fyddai'n cael ei ddatblygu yn gyntaf ac na fyddai'n rhesymol i'r datblygwr cyntaf dalu cyfraniad uwch. Felly fe benderfynwyd er tegwch, y byddai'r cyfraniadau yn cael eu rhannu yn gyfartal fel y byddai'r tri safle dynodedig yn wynebu'r un costau, ac i'r perwyl hyn mae angen cyfraniad o £8,914 ar gyfer y cais yma.
- 5.34 Wedi asesu'r bwriad yn llawn yn unol a'r holl ofynion perthnasol yn ogystal a sylwadau'r adran addysg, credir yn yr achos yma fod capasiti o fewn yr ysgolion lleol ond fel sydd wedi ei egluro uchod, oherwydd y sefyllfa yn ei gyfanrwydd o ran y dynodiadau eraill, credir y byddai'n rhesymol sicrhau cyfraniad ariannol yn yr achos yma. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn unol a gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal a'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

### **Materion isadeiledd**

- 5.35 Fe welir o ymateb Dŵr Cymru fod cadarnhad yn cael ei roi ynglŷn â gwasanaethau presennol megis systemau trin carthffosiaeth a dŵr ac y byddai'n gallu ymdopi a'r cynnydd yma o dai o fewn y dref,.
- 5.36 Yn unol ag argymhelliad Dwr Cymru, credir y byddai'n rhesymol gosod nodyn i sicrhau fod asedau'r cwmni yn cael eu gwarchod a thrwy hynny, sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 2 a ISA 1. Nodir yma hefyd y byddai angen cyflwyno cais am drwydded ar gyfer y system Suds er mwyn sicrhau fod hyn hefyd yn unol â gofynion perthnasol.
- 5.37 Yn unol â gofynion paragraff 7.6 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol, rhaid cyflwyno Strategaeth Ddraenio fel rhan o gais i amlinellu'r cynllun draenio ar gyfer dŵr wyneb o'r safle, oni bai fod cais ar wahân wedi ei wneud i'r corff cymeradwyo sef Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd. Mae gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.38 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir yr argymhelliad ar sail asesiad llawn o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai leol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd, ar wahân i un rhan cymharol fychan, wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r dref ac sydd wedi derbyn cymeradwyaeth yn y gorffennol am ddatblygiadau preswyl cyffelyb. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau perthnasol a dderbyniwyd a chredir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostynedig i gytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer cyfraniad addysgol a chyfarpar chwarae ar lecyn agored ynghyd a'r amodau canlynol :

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/04/2026</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru/Draenio
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth/CNC
9. Cynllun Rheolaeth Adeiladu
10. Rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddsbarth defnydd C3 yn unig
12. Cwblhau tirlunio

Nodyn: Trwydded Ystlumod