

CYNGOR GWYNEDD – Adroddiad i Gabinet Cyngor Gwynedd



Teitl yr eitem:	Adroddiad Monitro Blynnyddol - Cynllun Datblygu Lleol 2025-26
Aelod Cabinet:	Cyng. Craig ab Iago, Aelod Cabinet Amgylchedd
Swyddog perthnasol:	Gareth Jones, Pennaeth Adran Gynorthwyol
Dyddiad y cyfarfod:	13 Hydref, 2026

1. PENDERFYNIAD A GEISIR

Bod y Cabinet yn derbyn Adroddiad Monitro Blynnyddol 8 (Atodiad 1) a chytuno i gyflwyno i'r Llywodraeth erbyn diwedd mis Hydref 2026.

2. Y RHESWM PAM FOD ANGEN I'R CABINET WNEUD Y PENDERFYNIAD

- 2.1 Mae Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) (Cymru) 2005 yn gosod allan yr angen i fonitro'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yn flynyddol ac i gyflwyno Adroddiad Monitro Blynnyddol i Lywodraeth Cymru erbyn 31ain Hydref yn flynyddol.
- 2.2 Fel gyda'r ddau Adroddiad Monitro Blynnyddol blaenorol, gan fod trefniant cyd-weithio rhwng Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn ar faterion Polisi Cynllunio bellach wedi dod i ben, mae cynnwys yr AMB yma yn canolbwyntio ar dystiolaeth sydd yn benodol berthnasol i Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn unig. Bydd y wybodaeth a gyflwynir yn yr adroddiad hwn yn dystiolaeth werthfawr i gefnogi'r gwaith o baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) i Wynedd.
- 2.3 Mae'r Adroddiad yn cyflwyno'r wythfed Adroddiad Monitro Blynnyddol sydd yn berthnasol i'r cyfnod 1 Ebrill 2025 - 31 Mawrth 2026 ynghyd a sylwadau'r Gweithgor Polisi Cynllunio ar y ddogfen.

3. CYFLWYNIAD A RHESYMEG

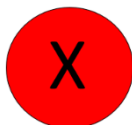
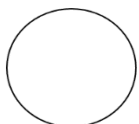
3.1 Cefndir

Y Fframwaith Fonitro (Pennod 7 yn y Cynllun)

- 3.1.1 Mae'r AMB yn sail tystiolaeth bwysig ar gyfer adolygu'r CDLI ar y Cyd a dros amser gall AMB ddangos tueddiadau, adnabod unrhyw bolisiâu sydd yn cyflawni ai peidio, ac amlygu unrhyw wagle neu ddiffyg o ran polisi. Mae gan CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn fframwaith fonitro sydd wedi ei gytuno efo'r

Arolygydd yn ystod yr Archwiliad Cyhoeddus. Mae'r fframwaith i'w weld ym mhennod 7 o'r CDLI ar y Cyd. Mae 70 o ddangosyddion, sydd yn adrodd ar y 5 thema sydd yn y CDLI ar y Cyd.

- 3.1.2 Fel cymorth gweledol wrth fonitro effeithiolrwydd polisiâu ac i roi trosolwg o berfformiad, mae dangosyddion allweddol a chanlyniadau'n cael eu dangos fel a ganlyn:

Symbol	Disgrifiad	Nifer o Ddangosyddion
	Mae polisi lleol yn cyfrannu tuag at gyflawni amcanion y Cynllun ac yn perfformio'n unol neu'n well na'r disgwyliadau.	29
	Nid yw'r targed polisi ar hyn o bryd yn cael ei gyflawni fel y rhagwelwyd ond nid yw hynny'n arwain at bryderon ynghylch gweithredu'r polisi.	19
	Nid yw polisi lleol yn darparu canlyniad disgwyledig ac mae pryderon canlyniadol ynglŷn â gweithrediad y Polisi.	5
	Nid oes casgliad – mae'r data sydd ar gael yn brin.	2
Dangosyddion sydd wedi ei gyflawni		12
Dangosyddion nad oes angen adrodd arnynt (perthnasol i ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn)		3

- 3.1.3 Mae yna ddisgwyliad i bob fframwaith fonitro gynnwys dangosyddion craidd yn ymwneud â'r canlynol:

Dangosyddion Craidd

Dangosydd craidd	Cyfeirnod yn y Fframwaith Fonitro
Dosbarthiad gofodol datblygiad tai	D25
Y lefelau cwblhau tai fforddiadwy blynyddol wedi'u monitro yn erbyn y Gyfradd Adeiladu Flynyddol Ddisgwyledig.	D47

Cyfanswm cronol y tai a gwblhawyd wedi'i fonitro yn erbyn y gyfradd cwblhau tai cronol disgwyledig.	D44
Nifer o dai fforddiadwy adeiladwyd o'i gymharu â'r targed sydd yn y Cynllun.	D47
Pa fath o dai fforddiadwy adeiladwyd (daliadaeth).	Dim yn cael ei fonitro ar hyn o bryd.
Tir cyflogaeth a ddefnyddiwyd yn erbyn dyraniadau.	D32 & D33
Hyfywra'r farchnad ar gyfer datblygiadau tai.	D50
Graddfa datblygu ar ddynodiadau tai.	D45 & D46*
Datblygu prosiectau isadeiledd allweddol.	Dim yn cael ei fonitro ar hyn o bryd.
Safleoedd llety Sipsiwn a Theithwyr sydd wedi eu datblygu.	D56*, D57 & D58
Graddfa/math y datblygiad agored iawn i niwed a ganiateir o fewn ardaloedd perygl llifogydd C2.	D18

*Ddim yn cael ei adrodd arnynt, gan eu bod yn benodol berthnasol i Ardal Awdurdod cynllunio Lleol Cyngor Sir Ynys Môn.

- 3.1.4 Mae gweddill y dangosyddion sydd i'w gweld yn Fframwaith Fonitro'r CDLI ar y Cyd yn rhai sydd yn benodol i ardal y CDLI y Cyd.
- 3.1.5 Mae'r tabl isod yn nodi'r weithred sydd yn y Fframwaith Fonitro. Gall gweithrediadau eraill fod yn berthnasol, yn dibynnu ar yr amgylchiadau, e.e. diwygio Canllaw Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd. Mae gweithred wedi cael ei nodi yn erbyn bob un dangosydd yn yr AMB fel rhan o'r dadansoddiad. Mae ambell ddangosydd wedi derbyn y lliw llwyd gan fod y dangosydd wedi cael ei chyflawni e.e. mabwysiadu CCA. Mae'r tabl isod yn dangos crynodeb o'r gweithredu yn dilyn asesiad o ddangosyddion y Fframwaith Fonitro:

Asesiad	Gweithred	Nifer o ddangosyddion yn y categori
Ble mae dangosyddion yn awgrymu fod polisiau CDLI yn cael eu gweithredu'n effeithiol	Dim gweithred bellach ei angen heblaw am barhau gyda monitro	42

Asesiad o'r penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn awgrymu nad yw polisiâu yn cael eu gweithredu yn y modd y'i bwriedir	Efallai bod angen hyfforddi Swyddog a / neu Aelod	0
Asesiad yn awgrymu bod angen canllaw pellach yn ychwanegol i'r rhai sydd wedi eu hadnabod yn y Cynllun er mwyn i) egluro sut ddylai gweithredu polisi yn gywir, neu ii) i hwyluso datblygiad safleoedd penodol.	Cyhoeddi Canllaw Cynllunio Atodol ychwanegol, a all gynnwys briffiau datblygu safleoedd penodol, gweithio'n agos gyda'r sector breifat a darparwyr isadeiledd, ble'n berthnasol.	0
Asesiad yn awgrymu nad yw polisi mor effeithiol a disgwyliwyd iddo fod.	Ymchwil pellach ac ymchwiliad ei angen, gan gynnwys edrych ar wybodaeth gyd-destunol am ar ardal y Cynllun neu faes testun.	13
Asesiad yn awgrymu nad yw polisi yn cael ei weithredu	Adolygu'r polisi yn unol â hynny	0
Asesiad yn awgrymu nad yw'r strategaeth yn cael ei weithredu	Adolygu'r Cynllun	0
Targed wedi ei gyflawni.	Dim angen gweithrediad pellach.	15

3.1.6 Casgliadau Allweddol yr AMB

1. Rhoddwyd caniatâd ar gyfer 215 o unedau preswyl newydd (gan gynnwys ceisiadau i ailystyried neu ymestyn y dyddiad y daw'r caniatadau presennol i ben) yn ystod 2025/26. Gweler dosbarthiad y caniatadau hyn yn Atodiad 2 o'r AMB. Roedd 145 uned (67.4%) ar gyfer tai fforddiadwy.
2. Cwblhawyd 118 o dai yn ystod y cyfnod monitro yma.
3. Cwblhawyd 91 o unedau tai fforddiadwy yn 2025-26 sydd yn 77% o'r holl unedau a gwblhawyd ar gyfer eleni. Noder nad yw'r ffigyrau hyn yn

cynnwys tai sy'n fforddiadwy yn sgil eu lleoliad, a'u maint, fel y gallai fod yn wir mewn rhai ardaloedd yn ardal y Cynllun.

4. Nodir bod 2805 o unedau wedi'u cwblhau yn ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd rhwng y dyddiad cychwyn (2011) a 2025/26, tra bod y taflwybr yn y Cynllun (wedi ei gyfleu i ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd) yn nodi ffigwr cwblhau o 3712 o unedau erbyn y cyfnod hwn. Felly, mae hyn 24.4% yn is na'r ffigwr yn y taflwybr.
5. Mae 52.1% o'r unedau tai¹ a ganiatwyd yn ystod y cyfnod Adroddiad Monitro Blynnyddol o fewn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol. Mae 21.4% o'r unedau wedi'u caniatáu o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol gyda 26.5% pellach wedi'u caniatáu mewn Pentrefi, Clystyrau ac yng Nghefn Gwlad Agored.
6. Yn y cyfnod Adroddiad Monitro Blynnyddol (2025-26), mae 32.2% o'r unedau tai a gwblhawyd yn ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd wedi'u lleoli ar safleoedd sydd wedi'u clustnodi ar gyfer tai.
7. Dwysedd cyfartalog y caniatadau tai newydd yn ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd yn ystod y cyfnod AMB yw 19.93 o unedau fesul hectar.
8. Caniatwyd 5 safle eithrio tai fforddiadwy yn ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd yn ystod cyfnod yr Adroddiad Monitro Blynnyddol (cyfanswm o 46 uned ar y safleoedd a ganiatwyd).
9. Ni roddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw uned marchnad leol o'r newydd o fewn ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd yn ystod cyfnod yr Adroddiad Monitro Blynnyddol. Ni chwblhawyd yr un uned marchnad leol yng nghyfnod yr AMB hwn o fewn yr ardal hon.
10. Yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, mae 80% o ganiatadau tai ar safleoedd o'r newydd (heb gynnwys ceisiadau i ailystyried neu ymestyn y dyddiad y daw'r caniatadau presennol i ben) ac sy'n cyrraedd y trothwy perthnasol wedi cynnwys y lefel ddisgwyliedig o dai fforddiadwy ar y safle.
11. Allan o'r unedau gafodd ganiatâd a'u cwblhau ers mabwysiadu'r Cynllun mae'r canran o dai fforddiadwy yn 55.8%.
12. Derbyniodd y Cyngor 18 Apêl yn ystod y cyfnod monitro efo 7 yn cael ei ganiatáu. Mae 3 o'r apeliadau a ganiatwyd yn ymwneud a materion dylunio ac effaith y bwriad ar fwynderau cyfagos. Rhain felly yn faterion goddrychol ac felly ddim yn tanseilio unrhyw bolisi yn y Cynllun. Mae un penderfyniad arall wedi ei ganiatáu ar sail yr ystyrir y bwriad i fod yn uned is-rannol i'r tŷ presennol ac felly ddim yn creu uned annibynnol yng nghefn gwlad. Mae'r penderfyniad hwn yn gyson â pholisïau presennol y Cynllun. Roedd un penderfyniad wedi caniatáu darparu uned fwy yn lle'r uned i'w ddymchwel ar sail na fyddai yn cael effaith weledol arwyddocaol, gyda penderfyniad arall yn gwyro oddi ar y CDLI ar y Cyd ar sail peidio gorfod darparu uned fforddiadwy mewn bwriad i newid defnydd yng nghefn

¹ Caniatâd newydd am dai neu ganiatâd i ailasesu ac ymestyn y dyddiad pan fo caniatâd blaenorol yn dod i ben

gwlad. Credir felly bydd angen ystyried goblygiadau'r dyfarniadau hyn wrth baratoi Cynllun Datblygu Lleol newydd. Yn yr un modd byddai angen ystyried y penderfyniad apêl a nododd nad oedd niwed sylweddol i'r iaith Gymraeg o fwriad preswyl o gofio pwysigrwydd y mater hwn wrth baratoi Cynllun newydd.

13. Un o amcanion strategol y CDLI ar y Cyd yw hwyluso amrywiaeth yn yr economi wledig. Mae'r amcan hynny wedi bod yn weddol llwyddiannus yn ystod cyfnod AMB, gyda caniatadau wedi cael ei roi ar gyfer ambell i ddefnydd cyflogaeth sy'n cynnwys swyddfeydd masnachol, defnydd swyddfa ac unedau swyddfa symudol (a lle parcio ar gyfer staff).
 14. O'r ceisiadau cafodd ei gyflwyno efo datganiad neu asesiad ieithyddol, cafodd 3 cais ei wrthod yn rhannol oherwydd materion ieithyddol a chafodd 8 cais ganiatâd efo amod cynllunio ar gyfer mesurau lliniaru ieithyddol.
- 3.1.7 Bydd casgliadau'r AMB yma ynghyd a'r Adroddiadau Monitro Blyneddol blaenorol yn darparu sail tystiolaeth bwysig wrth baratoi CDLI Newydd. Fel yr amlinellir uchod ac yn yr Adroddiad yn Atodiad 1 nid yw rhai targedau polisi yn cael eu cyrraedd, fodd bynnag, mae rhan helaeth o'r hyn yn ymwneud â materion sydd y tu allan i reolaeth y CDLI ar y Cyd. Mae'r CDLI ar y Cyd yn darparu fframwaith polisi i gefnogi datblygiadau priodol o fewn ardal y cynllun. Ble nad yw'r targed wedi ei gyflawni, mae hyn yn bennaf oherwydd ffactorau sydd tu hwnt i reolaeth y CDLI ar y Cyd. Fel sydd wedi ei osod allan yng nghasgliad yr Adroddiad Monitro Blyneddol fe fydd yr holl faterion sydd yn cael ei drafod yn yr AMB yn cael ei ystyried wrth baratoi'r sail tystiolaeth a fydd yn cefnogi polisiâu newydd y Cynllun Datblygu Lleol.

Adolygu'r Cynllun

- 3.1.8 Fel y mae'r aelodau'n ymwybodol mae gwaith wedi cychwyn ar baratoi Cynllun Datblygu Lleol newydd ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd. Bydd tystiolaeth a chasgliadau'r AMB yn ffurfio rhan o'r sail tystiolaeth a fydd yn cyfrannu at baratoi'r cynllun newydd. Mae'r AMB hwn yn dilyn yr un fformat â'r rhai blaenorol ond mae'n adrodd ar berfformiad ACLI Gwynedd yn unig.
- 3.1.9 Ni fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2017, yn rhan o'r cynllun datblygu statudol wedi'r 31 Rhagfyr 2026, oherwydd bydd ei gyfnod (2011-2026) wedi dod i ben o dan y darpariaethau a gyflwynwyd gan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015. O 1 Ionawr 2027, tan y caiff CDLI Gwynedd 2024-2039 ei fabwysiadu, bydd Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 yn gynllun datblygu statudol Gwynedd a rhaid gwneud penderfyniadau cynllunio yn unol â hi oni bai fod ystyriaethau materol yn nodi fel arall. Er na fydd gan y CDLI ar y Cyd statws cynllun datblygu

mwyach, bydd ei bolisiau'n dal yn ystyriaethau cynllunio materol os ydynt yn cyd-fynd â nodau a pholisiau Cymru'r Dyfodol.

Barn gyffredinol gan Weithgor Polisi Cynllunio

3.1.10 Derbyniwyd y sylwadau canlynol gan aelodau'r Gweithgor. Mae cofnod llawn o sylwadau'r Gweithgor ynghyd a ymateb swyddogion iddynt i'w weld yn Atodiad 2.

1. Yr angen am fwy o gyd-destun a chymhariaeth dros amser

Nodwyd yr angen i gymharu canlyniadau'r AMB yn fwy cyson â blynyddoedd blaenorol er mwyn adnabod tueddiadau a materion sy'n gofyn am sylw. Pwysleisiwyd hefyd yr angen i egluro'r camau nesaf, y prif risgiau a'r ffactorau allanol sydd wedi dylanwadu ar berfformiad y Cynllun.

Awgrymwyd y dylai'r adroddiad roi mwy o sylw i'r ffactorau allanol a'r amgylchiadau ehangach sydd wedi dylanwadu ar y canlyniadau, megis sefyllfa prosiect Wylfa, er mwyn darparu darlun mwy cyflawn o'r rhesymau dros unrhyw fethiannau neu ddiffyg cynnydd yn erbyn y targedau.

2. Dangosydd D19

Gofynnwyd am eglurhad pellach ynghylch dangosydd D19 yr AMB, sy'n ymwneud â datblygiadau newydd ar safleoedd tir llwyd. Yn benodol, gofynnwyd pam fod statws y dangosydd wedi'i nodi mewn lliw oren (h.y. nid yw'r targed polisi ar hyn o bryd yn cael ei gyflawni fel y rhagwelwyd ond nid yw hynny'n arwain at bryderon ynghylch gweithredu'r polisi) wrth ystyried fod yr Adroddiad yn nodi fod y wybodaeth ddim ar gael. Nid yw'n bosib dweud un ffordd neu'r llall, h.y. o bosib fod y dangosydd yn cyflawni, ond does dim gwybodaeth ar gael.

3. Priodoldeb targedau ac adolygu perfformiad y Cynllun

Nodwyd nad yw rhai o dargedau'r CDLI ar y Cyd ar gyfer twf poblogaeth a chyflogaeth wedi'u cyflawni. Nodwyd y dylid ystyried a yw rhai canlyniadau'n adlewyrchu diffygion yn y Cynllun neu'r rhagdybiaethau gwreiddiol yn hytrach na methiant wrth ei weithredu.

Tra nodwyd pwysigrwydd o gydnabod methiant dangosydd neu bolisi, amlygwyd hefyd fod dangosyddion yr AMB yn hollol ffeithiol. Amlygwyd bod canran uwch o unedau tai fforddiadwy wedi'u darparu nag a ragwelwyd, sy'n adlewyrchu ac yn cefnogi amcanion strategol y Cyngor.

4. Goblygiadau ar gyfer y CDLI newydd a materion polisi

Trafodwyd goblygiadau perfformiad y Cynllun presennol ar gyfer paratoi'r CDLI newydd, gan gynnwys agweddau o safbwynt y Gymraeg, tai fforddiadwy, dwysedd datblygiadau preswyl, a'r berthynas rhwng twf economaidd, cyflogaeth a'r angen am dai. Pwysleisiwyd yr angen i sicrhau bod polisiau a thargedau'r Cynllun newydd yn adlewyrchu'r dystiolaeth yn realistig.

Gweithredu yn dilyn cyfarfod y Gweithgor

3.1.11 Yn sgil sylwadau'r Gweithgor, nodir yr ymateb canlynol gan gynnwys un diwygiad i'r AMB:

1. Mae perfformiad a llwyddiant y dangosyddion yn amrywio o flwyddyn i flwyddyn. Mae angen adolygu canfyddiadau'r Adroddiadau Monitro Blyneddol blaenorol yn eu cyfanrwydd wrth adnabod y meysydd hynny sydd angen eu diweddarau neu eu hailystyried o fewn y CDLI newydd.
2. Gan nad oes dull clir ar hyn o bryd o fonitro na mesur llwyddiant dangosydd D19, ystyrir bod angen adolygu a chryfhau'r dangosydd er mwyn sicrhau ei fod yn darparu sail fwy cadarn ar gyfer monitro perfformiad wrth symud ymlaen gyda'r CDLI newydd. Mae'r testun canlynol wedi ei ychwanegu i'r AMB i gyfarch y sylw hwn:

Gan nad yw'r wybodaeth ofynnol ar gael, nid yw'n bosibl asesu a yw'r dangosydd yn cael ei gyflawni ai peidio.

Bydd angen mynd i'r afael â'r mater hwn yn adroddiadau monitro'r CDLI newydd.

3. Mae amgylchiadau sy'n dylanwadu ar y CDLI ar y Cyd yn gallu newid ac mae proses statudol mewn lle i ddelio efo newidiadau a wynebwr. Noder bod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi dangos ei allu i ymateb i amgylchiadau a newidiadau annisgwyl, gan gyfeirio at lwyddiant y ddarpariaeth tai fforddiadwy fel enghraifft o hyn. Amlygwyd bod polisiau cynllunio yn ddigon hyblyg i ddelio gyda amgylchiadau annisgwyl.
4. Cytuno bod angen ailedrych ar gynnwys y CDLI ar y Cyd presennol a'i holl bolisiau wrth baratoi Cynllun newydd. Mae'r AMB hwn ynghyd a'r ystod o rai blaenorol yn darparu gwybodaeth ffeithiol a fydd yn ffurfio rhan o'r sail dystiolaeth wrth baratoi Cynllun newydd.

3.2 Rhesymeg a chyfiawnhad dros argymell y penderfyniad

3.2.1 Mae'r Adroddiad Monitro Blyneddol yn cynnwys gwybodaeth ffeithiol am berfformiad y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd rhwng 1 Ebrill 2025 a 31 Mawrth 2026. Bydd yn rhan o'r sail dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynllun Datblygu Lleol

newydd. Fel sydd wedi nodi yn rhan 2 o'r adroddiad yma mae Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) (Cymru) 2005 yn gosod allan yr angen i fonitro'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yn flynyddol ac i gyflwyno Adroddiad Monitro Blynnyddol i Lywodraeth Cymru erbyn 31ain Hydref yn flynyddol.

3.3 Camau nesaf

- 3.3.1 Yn dilyn unrhyw newidiadau gall ddeillio o'r drafodaeth neu unrhyw fan newidiadau golygyddol bydd ei angen er gyfer cywirdeb, bydd fersiwn terfynol o'r Adroddiad Monitro Blynnyddol yn cael i baratoi a'i yrru i Lywodraeth Cymru erbyn 31 Hydref 2026.

4.0 Sylwadau Swyddogion Statudol

4.1 Prif Swyddog Cyllid

Dim i'w ychwanegu o safbwynt priodoldeb ariannol

4.2 Swyddog Monitro

Dim sylwadau i'w hychwanegu o safbwynt priodoldeb

Rhestr Atodiadau:

Atodiad 1 – Adroddiad Monitro Blynnyddol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd 2025-2026.

Atodiad 2 – Cofnodion Gweithgor Polisi Cynllunio (dyddiedig 16 Medi, 2026) mewn perthynas â'r eitem hon