

6.3 ECONOMI AC ADFYWIO

PROSIECTAU ISADEILEDD O BWYSIGRWYDD CENEDLAETHOL A DATBLYGIADAU PERTHYNOL

6.3.1 Cefndir

- Mae gan y Deyrnas Unedig darged sy'n ymrwymiad cyfreithiol i gael toriad o 80% mewn allyriadau erbyn 2050, gyda tharged interim o leiaf o 34% yn is na'r lefelau blwyddyn sail erbyn 2020 (Deddf Newid Hinsawdd 2008).
- Mae'n nod allweddol o bolisi cenedlaethol i wella diogelwch ynni'r wlad.
- Mae Datganiadau Polisi Cenedlaethol yn sefydlu'r angen am Brosiectau Isadeiledd o Bwysigrwydd Cenedlaethol (PloBC – fel y'u diffinnir gan Ddeddf Cynllunio 2008), yn cynnwys yn benodol ar gyfer cynhyrchu ynni.
- Mae Llywodraeth y Deyrnas Unedig wedi dewis safle ger y Wylfa fel safle sydd o bosibl yn addas ar gyfer adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd. Mae hwn yn ffurfio PloBC, fel y mae'r PloBC Grid Cenedlaethol ar wahân i ddarparu llinellau trosglwyddo o'r orsaf bŵer niwclear newydd.
- Fe allai'r PloBC hyn fod ag oblygiadau isadeiledd mawr ar gyfer ardal y Cynllun, ar ffurf llinellau trawsgludo trydan newydd a datblygiad cysylltiedig.

Cyflwyniad

6.3.2 Mae PloBC yn brosiectau o bwysigrwydd cenedlaethol fel cefnffyrdd newydd, meysydd awyr, porthladdoedd, gorsafoedd pŵer (yn cynnwys niwclear), llinellau trawsgludo trydan, gweithfeydd trin dŵr gwastraff a gweithfeydd cemegau.

6.3.3 Awdurdodau lleol neu gyrff statudol eraill sy'n penderfynu ar ddatblygiad cysylltiedig neu berthnasol nad ydynt yn y prif gais am Orchymyn Caniatâd Datblygu, a bydd polisi cenedlaethol yn ystyriaeth berthnasol fel sy'n briodol. Lle mae datblygiad cysylltiedig neu ategol yn ymwneud gydag adeiladu neu weithredu Prosiect Isadeiledd o Bwysigrwydd Cenedlaethol, bydd y cynigion hyn yn dod o dan Bolisiâu Strategol PS8 - PS12 yn ogystal â pholisiâu perthnasol eraill yn y Cynllun.

6.3.4 Bydd ceisiadau am ddatblygiad Prosiectau Isadeiledd o Bwysigrwydd Cenedlaethol yn cael eu harchwilio gan ddefnyddio'r meini prawf ar angen cenedlaethol, buddion ac ardrawiad, fel sydd i'w gweld mewn polisi perthnasol. Ar gyfer isadeiledd ynni, bydd hyn yn cynnwys y Datganiadau Polisi Cenedlaethol (DPC) ar gyfer Isadeiledd Ynni (EN-1- 6). Mae'r DPCau ynni yn amlinellu polisi cenedlaethol yr asesir ac yr archwilir ceisiadau am brosiectau ynni mawr yn eu herbryn. Yn unol â Datganiadau Polisi Cenedlaethol mae materion eraill sy'n bwysig a pherthnasol a ddylai rhoi ystyriaeth iddynt, gan gynnwys y cynllun datblygu defnydd tir presennol, Rhaglen Ynys Ynni Môn, Cynlluniau Rheoli Cyrchfan, Cynllun Sengl Integredig, Canllaw Cynllunio Atodol Gorsaf Niwclear Newydd yn y Wylfa a dogfennau perthnasol eraill. Ar gyfer cais Gorchymyn Caniatâd Datblygu, mae rôl awdurdodau lleol wedi ei osod allan yn y Ddeddf Gynllunio 2008 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cymru 2017), fe fyddant yn cael eu gwahodd i asesu pa mor ddigonol yw'r ymgynghori

a'r effeithiau lleol ac adrodd ar y rhain mewn Adroddiad Ardrawiad Lleol. Yn yr un modd, bydd yn bosibl i geisiadau gael eu gwneud i gyrff statudol eraill. Yr awdurdodau cynllunio lleol yw'r awdurdodau penderfynu ar gyfer ambell ddatblygiad yn gysylltiedig gyda Phrosiect Wylfa Newydd.

- 6.3.5 Bydd graddfa ac ardrawiad PloBC a datblygiadau perthynol yn cael eu lliniaru drwy becynnau priodol o amodau caniatâd cynllunio, cytundebau cynllunio neu briffyrdd gofynion GCD, a derbyniadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (os gweithredir atodlen codi tâl ASC).
- 6.3.6 Yn ogystal, bydd y Cynghorau yn annog datblygwyr i ystyried darparu pecynnau o fuddiannau cymunedol er mwyn cael eu gosod yn erbyn a digolledu'r gymuned am y baich o fod yn lleoliad i'r prosiect. Bydd unrhyw becynnau o'r fath yn cael ei defnyddio i'w rhoi yn erbyn y baich ar yr ardal, ac yn enwi ffyrdd etifeddiaeth posibl o'i ddefnyddio, yn cynnwys isadeiledd cludiant, cymdeithasol, economaidd a chymunedol fyddai o fudd i'r gymuned yn y tymor hir.
- 6.3.7 Gallai fod modd ceisio cael budd cymunedol trwy ddarpariaethau Deddf Llywodraeth Leol, y Deddfau Cynllunio, neu ddeddfwriaeth arall, neu fel dewis arall trwy gytundeb gwirfoddol gyda darparwr y prosiect, neu'n unol gyda phrotocol y diwydiant.
- 6.3.8 Taliadau ariannol neu ddarpariaeth wirfoddol eraill yw'r Taliadau Budd Cymunedol gan ddatblygwr er budd cymunedau sy'n lletya'r datblygiad sydd ddim yn ymdrin â effaith uniongyrchol y datblygiad a ni ellir eu hystyried i fod yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol mewn termau cynllunio. Mae Taliadau Budd Cymunedol Gwirfoddol yn wahanol ac yn hollol ar wahân i'r broses gynllunio. Nid ydynt yn ystyriaethau o bwys y gellir eu cymryd i ystyriaeth wrth benderfynu a ddylid rhoi caniatâd neu ymateb yn gadarnhaol neu fel arall i gais i ymgynghori.
- 6.3.9 Ar hyn o bryd, mae dau PloBC arfaethedig yn y cyfnod cyn ymgeisio sydd wedi eu lleoli tu mewn i ardal y Cynllun :
- i. Adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd ger yr Wylfa, sef Wylfa Newydd, bwriad gan Horizon Nuclear Power, fel sydd i'w weld yn y Datganiad Polisi Cenedlaethol ar gyfer Cynhyrchu Pŵer Niwclear (EN-6);
 - ii. Gwelliannau / gwaith newydd gyda Llinellau Trawsgludo'r Grid Cenedlaethol yn cysylltu Wylfa Newydd gydag Is-orsaf Pentir a thu hwnt, wedi'u cynnig gan y Grid Cenedlaethol
- 6.3.10 Mae'n bwysig bod y Cynllun yn rhoi'r fframwaith polisi er mwyn cynorthwyo'r Cynghorau i roi sylw i ac ymateb i gynigion PloBC sy'n dod ymlaen, yn cynnwys er enghraifft:
- i. Darparu cyngor a gwybodaeth i hysbysu hyrwyddwyr prosiectau yn ystod datblygiad eu cynigion ar gyfer ymgynghori a datblygu prosiectau;
 - ii. ymateb i ymgynghoriadau ffurfiol yn ystod datblygiad prosiectau ac ar geisiadau i gyrff eraill sy'n penderfynu;
 - iii. awgrymu gofynion priodol i'w cynnwys yn y Gorchymyn Caniatâd Datblygu ac ymrwymadau (fel Adran 106 ac Ardoll Seilwaith Cymunedol, os yn berthnasol);
 - iv. penderfynu ar geisiadau ar gyfer datblygiad cysylltiedig, ategol neu berthnasol tu allan i'r

- Gorchymyn Caniatâd Datblygu;
- v. gwneud sylwadau ar ba mor ddigonol yw'r ymgynghori;
 - vi. asesu ardrawiadau'r prosiect, yn gadarnhaol ac yn negyddol, yn yr Adroddiad Ardrawiad Lleol y bydd yr Arolygiaeth Cynllunio'n gwahodd y Cyngor/Cynghorau i'w gyflwyno ar ôl i unrhyw gais am Orchymyn Caniatâd Datblygu gael ei gyflwyno;
 - vii. gwneud sylwadau fel rhan o drefn ffurfiol yr Arolygiaeth Gynllunio i archwilio'r Gorchymyn Caniatâd Datblygu;
 - viii. wrth benderfynu ar unrhyw gymeradwyaeth yn dilyn y caniatâd (yn cynnwys 'amodau' caniatâd cynllunio), ac wrth gyflawni swyddogaethau fel yr awdurdod gorfodi.

6.3.11 Mae Polisi Strategol PS8 yn bolisi trosfwaol yn ymwneud ag unrhyw gais am PloBC (heblaw am Wylfa Newydd) neu ag unrhyw geisiadau cynllunio sy'n gysylltiedig â chais PloBC neu'n ategol iddo, boed hwy'n cael eu penderfynu gan yr Ysgrifennydd Gwladol, Cyngor Sir Ynys Môn, Cyngor Gwynedd neu unrhyw asiantaeth arall. Nid yw Polisi Strategol PS8 yn ymwneud ac unrhyw gais yn gysylltiedig â'r PloBC ar gyfer datblygiad yn Wylfa Newydd, neu ddatblygiad/cynnig sydd yn gysylltiedig neu yn ategol a'r cais.

POLISI STRATEGOL PS 8: CYNIGION AM BROSIECTAU ISADEILEDD O BWYSIGRWYDD CENEDLAETHOL A DATBLYGIADAU PERTHYNOL

Yn eu rôl fel yr awdurdodau sy'n penderfynu ar ddatblygiad perthynol ar gyfer Prosiect Isadeiledd o Bwysigrwydd Cenedlaethol bydd y Cynghorau, lle'n briodol, yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r meini prawf yn y Polisi yma.

Wrth ymateb i gynigion sy'n ffurfio rhan o gais am Ganiatad Datblygu i'r Ysgrifennydd Gwladol bydd y Cynghorau yn rhoi sylw i'r un ystyriaethau wrth baratoi'r Adroddiad Effaith Lleol.

1. Bydd y datblygiad a'i isadeiledd cysylltiol/ ategol, gan gynnwys unrhyw gynigion am lety, gyfleusterau addysg a hyfforddiant, cyflogaeth, cadwynau cyflenwi, ac isadeiledd cludiant, cymunedol, amgylcheddol a gwyrdd yn cyfrannu at gydbwysedd o allbynnau positif i gymunedau lleol, ymwelwyr a'r amgylchedd;
2. Bod asesiad o sut ddaru ystyriaeth o ddewisiadau amgen ddylanwadu ar y cynigion yn cael ei gyflwyno;
3. Bod asesiad cynhwysfawr o ardrawiadau amgylcheddol (tirwedd, adeiledig, hanesyddol a naturiol), cymdeithasol (gan gynnwys iechyd a mwynderau), ieithyddol a diwylliannol, cludiant ac economaidd (positif, negyddol a chronnol) o'r cynnig yn ystod y cyfnod adeiladu, gweithredu a'r cyfnodau dadgomisiynu ac adfer (os yw hynny'n berthnasol) yn cael ei ddarparu, yn ogystal â mesurau cyflawni lle mae'n briodol i osgoi, lleihau, lleddfu a/neu ddigolledu'r niwed a achosir;
4. Darparu cyfraniadau i'r Cyngor neu gorff arall priodol a chytunedig er mwyn gwneud iawn am unrhyw effeithiau anffafriol a niwed wedi'u hachosi gan y prosiect trwy ymgysylltu'n effeithiol gyda chymunedau lleol a'r Cyngor yn yr adeg cyn cyflwyno'r cais. Yr amcan fydd canfod mesurau, prosiectau a gwasanaethau i wella lles a chynnaladwyedd tymor hir y cymunedau mae'n effeithio arnynt;
5. I gydnabod unrhyw faich a tharfu sy'n digwydd i'r gymuned wrth fod yn lleoliad i unrhyw brosiect isadeiledd o bwysigrwydd cenedlaethol, gall fod yn ofynnol gan y Cyngor i'r datblygwr ddarparu pecynnau priodol o fuddiannau cymunedol er mwyn gwneud iawn

- am a digolledu'r gymuned am y baich sy'n dod gyda bod yn lleoliad i'r prosiect;
6. Cael cymaint ag y bo modd o fudd economaidd a chymunedol lle bo hynny'n ymarferol, trwy gytuno gyda'r Cyngor yn gynnar yn ystod camau datblygu'r prosiect ar strategaethau ar gyfer caffael, cyflogaeth, addysg, hyfforddiant a recriwtio;
 7. Darparu mesurau i amddiffyn rhag llifogydd i reoli risg llifogydd, a lle bo'n ymarferol, cael gwelliannau yn yr ardal honno. Darparu asesiad o'r ardrawiadau sy'n cael eu rhagweld oddi wrth y cynnig ar yr amgylchedd morol a thir o gwmpas a darparu mesurau i reoli a lleihau unrhyw niwed sy'n cael ei achosi.

Er mwyn cael digon o wybodaeth i fedru asesu effeithiau'r cynigion, gall y Cyngor ofyn am baratoi cynlluniau rheoli neu gynlluniau cyflawni, sy'n dangos y mesurau ar gyfer cael cymaint o fudd ag y bo modd ac i leddfu a/neu ddigolledu am ardrawiadau lle mae cyfiawnhad dros hyn mewn polisi cenedlaethol neu leol. Dylai'r cynlluniau hyn ddangos yr amserlenni ar gyfer darparu a'r systemau ac adnoddau fydd yn cael eu defnyddio i weithredu'r mesurau arfaethedig.

WYLFA NEWYDD A DATBLYGIADAU PERTHYNOL

Cyflwyniad

- 6.3.12 Mae'r ddau Gyngor a'u partneriaid wedi cydnabod potensial arwyddocaol Wylfa Newydd yn arbennig i'r economi leol yn Rhaglen Ynys Ynni Môn, Cynllun Strategol/ Corfforaethol y ddau Gyngor a'r Cynllun Integredig Sengl ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd. Mae'r rhan hon o'r Cynllun yn delio gyda datblygiadau perthynol cysylltiol i Brosiectau Isadeiledd Mawr ble mai naill ai Cyngor Sir Ynys Môn neu Gyngor Gwynedd yw'r awdurdod cynllunio sy'n penderfynu ar gais cynllunio.
- 6.3.13 Er nad y Cyngorau yw'r awdurdodau i roi caniatâd ar gyfer y Gorchymyn Caniatâd Datblygu Prosiect Wylfa Newydd, maent yn credu ei bod hi'n bwysig egluro'r ymagwedd a fyddant yn cymryd yn eu rôl fel awdurdodau cynllunio pan fyddant yn derbyn ymgynghoriad am y cais am Orchymyn Caniatâd Datblygu. Fe fyddant hefyd yn sicrhau bod datblygiadau perthynol sy'n destun cais ar gyfer caniatâd gan y Cyngorau yn cyd-fynd â strategaeth a pholisïau perthnasol y Cynllun. Mae gweledigaeth Cyngor Sir Ynys Môn (fel yr awdurdod sy'n rhoi lle i'r datblygiad) ar gyfer Prosiect Wylfa Newydd i'w weld ym Mhennod 5 o'r Cynllun hwn, ac mae o wedi hysbysu Gweledigaeth ac Amcanion y Cynllun. Disgwylir i'r Prosiect gyfrannu i Weledigaeth y Cynllun trwy:
- gyfrannu i wireddu Rhaglen Ynys Ynni Môn a Pharth Menter Môn
 - gyrru trawsnewid yr economi, uchafu cyfleoedd ar gyfer yr economi a gwella sgiliau pobl leol;
 - cynnal a chryfhau ansawdd bywyd cymunedau lleol ac ymwelwyr;
 - gwarchod a chryfhau hunaniaeth unigryw ardal y Cynllun;
 - gwarchod, neu le'n briodol, gwella amgylchedd ac adnoddau unigryw ardal y Cynllun, gan roi sylw i newid hinsawdd.
- 6.3.14 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Adeiladu Niwclear Newydd yn Wylfa yn nodi cyngor atodol Cyngor Sir Ynys Môn ar faterion lleol uniongyrchol neu anuniongyrchol bwysig mewn perthynas â Phrosiect Wylfa Newydd ac ymateb i strategaethau a pholisïau cenedlaethol a lleol yng nghyd-destun y Prosiect ac yn ystyriaeth faterol bwysig wrth asesu ceisiadau cynllunio yn

gysylltiedig â datblygiadau perthynol arfaethedig ynghlwm â Phrosiect Wylfa Newydd. Ar y cyd efo pholisïau'r Cynllun, bydd y CCA Adeiladu Gorsaf Niwclear Newydd Wylfa yn cynorthwyo'r Cyngor Sir i:

- rhoi canllawiau manwl ar gyfer datblygiad sy'n perthyn i'r Prosiect, e.e. llety gweithwyr adeiladu
- wneud penderfyniadau cadarn ar geisiadau cynllunio datblygu perthynol
- sicrhau bod effeithiau posibl yr Adeilad Niwclear Newydd a'i ddatblygiadau perthynol yn cael eu nodi a'u lliniaru lle bo'n bosibl
- sicrhau bod y manteision economaidd-gymdeithasol sy'n gysylltiedig ag adeiladu a gweithredu'r orsaf bŵer yn cael eu gwireddu'n llawn.

6.3.15 Ar sail y wybodaeth sydd i law ar hyn o bryd mae'n glir y bydd y Prosiectau yma'n ddatblygiadau arwyddocaol a fydd yn cael nifer o ardrawiadau arwyddocaol, rhai o bosib yn bositif ac eraill o bosib yn negyddol. Rhagwelir ar hyn o bryd y bydd gwaith adeiladu Wylfa Newydd yn digwydd mewn oddeutu 10 mlynedd, ac fe fydd yna o gwmpas 8,000 i 10,00 o weithwyr adeiladu yn ystod y cyfnodau brig (er cydnabyddir bod y Prosiect yn dal i fod angen dylunio manwl). Fe fydd yna symudiadau HGV arwyddocaol yn ystod y cyfnod adeiladu, yn arbennig ar hyd yr A55 a'r A5025. Ar ôl iddo gael ei adeiladu rhagwelir y bydd Wylfa Newydd yn cyflogi tua 850 o weithwyr.

6.3.16 Gallai mesurau lliniaru effaith y prosiect gael eu huchafu pe fyddai'r datblygiad yn cael ei leoli yn unol â Strategaeth Ofodol y Cynllun, a welir ym Mhennod 3, Polisi PS 9 – PS 12, a pholisïau perthnasol y Cynllun (gan gynnwys Polisi TAI 10 a Pholisi PS 1), yn dibynnu ar y math o ddefnydd a'i raddfa, er mwyn bod yn gyson ag egwyddorion datblygiad cynaliadwy.

6.3.17 Dylai cynigion am lety gweithwyr adeiladu leihau'r effaith ar y farchnad dai lleol (gan gynnwys gallu'r rhai ar incwm isel i gael mynediad at y sector rhentu preifat, tai fforddiadwy a gwasanaethau tai eraill), a'r sector twristiaeth. Lle bo'n berthnasol, mae'r Cynghorau yn ei gwneud yn ofynnol i'r Prosiect ddarparu budd etifeddiaeth i gymunedau lleol yn ystod cyfnod y Cynllun neu y tu hwnt i'r cyfnod adeiladu. Cafodd strategaeth llety gweithwyr adeiladu drafft ei baratoi a bydd yn cael ei gwblhau gan roi ystyriaeth i Strategaeth Ofodol y Cynllun a pholisïau perthnasol yn y Cynllun, gan gynnwys cyfres o bolisïau sy'n rhoi arweiniad pellach ar reoli datblygiadau sydd â chysylltiad efo'r Prosiect.

6.3.18 Dylai'r gweithlu adeiladu gael llety drwy ddulliau amrywiol, gan gynnwys y stoc bresennol o dai (i'w prynu neu rentu), llety gwyliau a llety parhaol pwrpasol newydd neu fodiwlaidd a ddarperir gan Horizon neu drwy drydydd parti. Ni ddylai defnydd o'r fath fodd bynnag arwain at ardrawiad annerbyniol ar argaeledd tai (hunan berchnogaeth a rhentu'n breifat) neu ar argaeledd llety ymwelwyr. Fe ddylai'r ardrawiadau fod yn dderbyniol. Mae twristiaeth yn sector economaidd pwysig ac mae angen iddo gael ystyriaeth ac asesiad penodol wrth gwblhau'r strategaeth llety gweithwyr.

6.3.19 Yn nhermau lleoliad, dylid lleoli llety ar gyfer y gweithwyr adeiladu dros dro cyn belled ag sy'n bosib o fewn, wrth ymyl, neu â pherthynas dda gyda ffiniau datblygu Canolfannau a Phentrefi Gwasanaeth a enwir yng Nghoeden Aneddleoedd y Cynllun (dibynnu ar raddfa'r datblygiad), ac mewn lleoliadau sydd â chysylltiad da a'r prif lwybrau teithio a dulliau theithio, yn arbennig y rheilffordd, a chan gymryd sylw o bolisi sy'n ffafrio defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen hefyd.

Fe ddylent hefyd gyfrannu i raglenni adfywio cynaliadwy a chefnogi bywiogrwydd a hyfywdra canol trefi. Defnyddir y meini prawf canlynol i asesu os ydi safle arfaethedig efo perthynas dda gyda ffin datblygu:

- Pellter corfforol / graddau'r gwahaniad gyda phellter a gwahaniad cynyddol yn llai ffafrinol; a
- Lleoliad y safle o ran cyfleusterau, gwasanaethau ac asedau cynaliadwyedd eraill (megis darparu gweithgareddau hamdden, cyfleoedd cyflogaeth, ac ati) yn y Ganolfan / Pentref Gwasanaeth; a
- Hygyrchedd i'r Ganolfan / Pentref Gwasanaeth (yn bennaf gan ddulliau trafndiaeth heblaw'r car) a'r gallu i wella ar hynny; ac
- Effeithiau gweledol a gallu i integreiddio datblygiad y dirwedd a threflun.

6.3.20 Mae paragraff 6.3.18 yn cyfeirio at y gwahanol fathau o lety. O ystyried maint y nifer disgwylidig o weithwyr adeiladu sy'n ofynnol yn ystod y cyfnod adeiladu, ystyrir bydd datblygiadau modiwlaid yn rhan o'r cyflenwad o lety ond nid hwn fydd y dewis cyntaf ac eithrio'r ddarpariaeth ar gyfer gweithwyr ar safle Prosiect Wylfa Newydd. Byddai darparu rhai llety modwlar mewn adeiladau dros dro ar safle Prosiect Wylfa Newydd yn dderbyniol pryd y caiff ei gefnogi gan lefel briodol o gyfleusterau cymunedol a pryd gellir dangos bod effaith trafndiaeth (gan gynnwys mynediad gweithwyr a pharcio) yn dderbyniol. Mae Polisi PS 9 a Pholisi 10 yn nodi'r gofynion ar gyfer llety modwlar o'r fath sy'n gysylltiedig â Phrosiect Wylfa Newydd.

6.3.21 Mae'n rhaid i hyrwyddwr y prosiect ddangos ei fod wedi rhoi ystyriaeth lawn i ail-ddefnyddio adeiladau presennol a/ neu ddarparu adeiladau parhaol sydd yn gallu cael eu haddasu ar gyfer defnydd parhaol ar ôl cael eu defnyddio gan weithwyr adeiladu, defnydd cymesur o dai sector breifat ac ystyriaeth o ganiatâd cyfredol, cyn argymhell llety modwlar mewn adeiladau dros dro.

6.3.22 Dylai unrhyw lety modiwlaid a ddarperir tu allan i safle Prosiect Wylfa Newydd ddarparu defnydd etifedd cynaliadwy ar gyfer yr adeiladau neu'r safle a dangos sut y sicrhewr yr etifeddiaeth ohono. Bydd y Cynghorau yn ystyried y dylid edrych ar y posibilrwydd o aildefnyddio safleoedd ac adeiladau ddefnyddir yn y lle cyntaf ar gyfer llety gweithwyr neu unrhyw ddefnydd tir arall dros dro adeg cynllunio a dylunio'r cynllun, e.e. trwy osod y safle allan o'r cychwyn fel ei fod yn gallu cael ei ddefnyddio eto, adeiladu adeiladau parhaol sy'n gallu cael eu haddasu i ddefnydd amgen priodol. Bydd rhaid i ddefnydd etifeddiaeth arfaethedig gydymffurfio â'r polisiau perthnasol yn y Cynllun hwn. Mae defnyddiau etifeddiaeth posib yn cynnwys lleiniau wedi eu gwasanaethu ar gyfer tai fforddiadwy, llety ar gyfer yr henoed neu anghenion arbennig, llety myfyrwyr, swyddfeydd neu westai, lleiniau wedi eu gwasanaethu ar gyfer defnydd tebyg neu ddefnyddiau cyflogaeth gysylltiedig. Fe ddylai etifeddiaeth defnydd preswyl parhaol gael ei ddylanwadu gan yr Asesiad Marchnad Tai Lleol a gyhoeddwyd er mwyn sicrhau bod y math o unedau tai sydd eu hangen i gyfarch angen lleol yn cael eu hymgorffori yn y cynnig ar y cam dylunio. Os dangosir hyd fodd y Cyngor nad yw defnydd ôl ddatblygu'n ymarferol, rhaid cael gwared â'r adeiladau neu strwythurau dros dro a'r tir gael ei ddychwelyd i'w gyflwr blaenorol hyd fodlondeb yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn cyfnod penodol a fyddai'n cael ei reoli trwy amod cynllunio. Mewn achosion o'r math yma bydd angen buddion gwaddol oddi ar y safle er mwyn gwneud yn iawn am ddiffyg etifeddiaeth ar y safle ac fe ddylid ei gynnwys o fewn y cynnig.

6.3.23 Er mwyn lliniaru effeithiau Prosiect Wylfa Newydd ar y farchnad dai ac i helpu i gydlynu'r defnydd

gorau o bob math o lety, disgwylir i weithwyr adeiladu ddefnyddio gwasanaethau a ddarperir gan Borth Rheoli Llety Gweithwyr Adeiladu, sef yr enw cyfredol am y gwasanaeth. Bydd y Porth hwn yn cynnwys cofrestr o ystafelloedd neu eiddo a fydd ar gael i'w rhentu, a bydd angen i'r ymgeisydd gynnig a sicrhau dulliau a fydd yn gwneud hi'n ofynnol neu'n annog gweithwyr i drefnu eu llety trwy'r Porth. Caiff y Porth ei ddefnyddio hefyd i gadw golwg ar nifer sy'n derbyn llety a darparu toriad fesul sector ac yn ofodol. Caiff y wybodaeth yma ei rannu efo'r Cynghorau yn unol â'r strategaeth llety gweithwyr er mwyn caniatáu i'r Cynghorau a'r ymgeisydd i fonitro effeithiau ar sectorau a lleoliadau ac ymateb yn briodol pan na fydd y rheini yn cyd-fynd efo'r ardrawiadau a ragwelwyd.

- 6.3.24 Mae Polisi Strategol PS9 yn berthnasol i Brosiect arfaethedig Wylfa Newydd, gan gynnwys unrhyw ddatblygiad yn gysylltiedig gyda'r prosiect. Nid yw PS9 yn berthnasol i unrhyw gais arall Prosiect Isadeiledd o Bwysigrwydd Cenedlaethol neu unrhyw ddatblygiad cysylltiedig neu ategol.

POLISI STRATEGOL PS 9: WYLFA NEWYDD A DATBLYGIAD PERTHYNOL

Yn eu rôl fel yr awdurdodau sy'n penderfynu ar ddatblygiad perthynol ar gyfer Wylfa Newydd, bydd y Cynghorau, lle'n briodol, yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r meini prawf yn y Polisi yma a Pholisïau PS 10 - 12, lle bo'n berthnasol:

Wrth ymateb i gynigion sy'n ffurfio rhan o gais am Ganiatad Datblygu i'r Ysgrifennydd Gwladol bydd y Cynghorau yn rhoi sylw i'r un ystyriaethau wrth baratoi'r Adroddiad Effaith Lleol.

1. Dylai unrhyw bolisïau perthnasol sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun, ac unrhyw ganllawiau cynllunio, fod yn siapiro'r dull o ddatblygu'r orsaf bŵer niwclear a chynigion am ddatblygiad perthynol;
2. Er mwyn cael cyn lleied o ardrawiad ag y bo modd a chymaint ag y bo modd o aildefnyddio'r cyfleusterau a deunyddiau sy'n bodoli'n barod, bod cyfleoedd wedi cael eu cymryd lle bo'n ymarferol i integreiddio gofynion adeiladu Prosiect Wylfa Newydd gyda'r bwriad i ddadgomisiynu'r orsaf bŵer presennol;
3. Bydd cynigion priffyrdd a chlodiant ar gyfer Prosiect Wylfa Newydd yn rhan o strategaeth traffig a thrafnidiaeth integredig sy'n ystyried Polisi Strategol PS 4 a Pholisïau manwl perthnasol ac yn lleihau'r effeithiau niweidiol o ran cludiant i lefel sy'n dderbyniol, yn cynnwys y rhai'n codi yn ystod y cyfnodau adeiladu, gweithredu a dadgomisiynu ac adfer. Dylai cynigion, lle bo'n ymarferol, wneud cyfraniad cadarnhaol tuag at amcanion polisi cludiant yn yr ardal, a chynnwys atebion aml-foddol a buddsoddiad sy'n annog teithio gyda chlodiant cyhoeddus, cerdded a beicio a dulliau trafndiaeth gynaliadwy eraill;
4. Bydd gwaith cynnar neu baratoi ar gyfer datblygiad yr orsaf pŵer niwclear yn dangos eu bod yn angenrheidiol i sicrhau y cyflawnir Prosiect Wylfa Newydd yn amserol neu wedi'u cynllunio i ddarparu mesurau lliniaru ar gyfer effeithiau adeiladu neu weithrediad Prosiect Wylfa Newydd. Rhaid unrhyw waith cynnar neu baratoi cael strategaeth i alluogi'r safleoedd i gael eu hadfer i safon dderbyniol pe na fyddai'r Prosiect yn derbyn caniatâd neu gael ei adeiladu a sut y sicheir y costau o gynnal gwaith adfer o'r fath, gan gynnwys drwy fondio.
5. Dylai gofynion am lety gweithwyr adeiladu gael eu hateb mewn ffordd sy'n lleihau gymaint ag y bo modd yr effaith ar y farchnad dai lleol, yn cynnwys gallu rhai ar incwm isel i gael mynediad i'r sector rhentu preifat, tai fforddiadwy neu wasanaethau tai eraill (gan roddi ystyriaeth i'r wybodaeth a gyhoeddir yn yr Asesiad Marchnad Tai Lleol), ac na

fydd yn arwain at effeithiau economaidd, cymdeithasol ieithyddol neu amgylcheddol niweidiol. Dylai cynigion ffurfio rhan o strategaeth gadarn ar gyfer llety gweithwyr adeiladu a fydd yn talu sylw i Strategaeth Ofodol y Cynllun ac unrhyw bolisiau perthnasol yn y Cynllun, gan gynnwys Polisi PS 10;

6. Pan fydd y cynigion am gyfnod dros dro fe ddylai dewis y safle a manylion y cynnig roi ystyriaeth i'r etifeddiaeth a fyddai'n deillio ohonynt fel bod buddsoddi mewn elfennau fel isadeiledd, adeiladau, gwaith ecolegol a thirlun yn dod â buddion tymor hir yn ystod y cyfnod ôl adeiladu. Ble fwriedir cael defnydd etifeddiaeth, bydd angen cyflwyno cynllun cyflawni ynghyd ag unrhyw gais cynllunio i ddangos sut roddwyd sylw i ddefnydd etifeddiaeth ac i ddangos sut mae wedi dylanwadu ar ddyluniad a chynllun y safleoedd datblygu perthynol, yn ogystal â chyfrannu i fframio cytundeb Adran 106 a/neu gytundebau eraill a thaliadau Ardoll Isadeiledd Cymunedol (os yn gymwys);
7. Bydd cynigion am ddatblygiad cysylltiedig ar gyfer llety gweithwyr steil campws, canolfannau logisteg, cyfleusterau parcio a theithio hefyd yn cael eu hasesu yn erbyn meini prawf ym Mholisiau PS 10 - 12;
8. Dylai sut mae'r cynllun yn cael ei gynllunio a'i ddyluniad a graddfa'r llefydd agored, tirweddu, plannu (gan gynnwys gwrychoedd a choed), dyfrffordd a nodweddion tebyg arfaethedig osgoi, lleihau, lleddfu neu wneud iawn am ardrawiadau ar olygfa, tirwedd ac ecoleg yr ardal leol ac ehangach, yn ogystal ag ar agweddau diwylliannol a hanesyddol y dirwedd, yn y tymor byr a'r tymor hirach. Bydd disgwyl i gynigion fod yn gymesur gyda graddfa'r datblygiad, a maint ei ardrawiad;
9. Bydd angen i'r hyrwyddwr drafod yn fuan efo'r Cyngor ynglŷn â strategaethau caffael, cyflogaeth, addysg, hyfforddiant a phenodi, gyda'r nod i uchafu cyfleoedd cyflogaeth, busnes a hyfforddiant ar gyfer cymunedau lleol yn y tymor byr a thymor hirach. Bydd angen i strategaethau a chynlluniau darparu'r hyrwyddwr ar gyfer caffael, cyflogaeth, addysg, hyfforddiant a recriwtio, gael cyflwyno i'r Cyngor fel rhan o gais cynllunio cyn belled a'i fod yn berthnasol i'r cais;
10. Bod isadeiledd cyfleusterau cymunedol yn cael ei ddarparu ar gyfer gweithwyr adeiladu, er enghraifft cyfleusterau parcio a theithio a pharcio a rhannu, siopau, gofal iechyd a chwaraeon a hamdden. Lle bo'n ymarferol dylai'r isadeiledd cyfleusterau cymunedol yma, a leolir ar safleoedd ar wahân i Ardal Datblygu Wylfa Newydd, gael eu lleoli a'u dylunio fel eu bod ar gael i'r gymuned eu defnyddio yn ystod y cyfnod adeiladu ac, ymhen amser, lle bo'n briodol, i wasanaethau defnydd etifeddiaeth. Lle bydd ardrawiadau neu bwysau ychwanegol ar gyfleusterau cymunedol sy'n bodoli'n barod, bydd y Cyngor yn ceisio cael naill ai cyfraniadau priodol ar gyfer cyfleusterau oddi ar y safle neu am uwchraddio cyfleusterau presennol. Dylid ystyried defnydd etifeddiaeth o unrhyw gyfleusterau ychwanegol a ddarperir ble bo hynny'n briodol;
11. Dylai cynigion gynnwys mesurau priodol i hyrwyddo cydlynid cymunedol a diogelwch cymunedol;
12. Bod holl gynigion yn cael eu gwasanaethu yn briodol gan seilwaith trafndiaeth, gan gynnwys trafndiaeth gyhoeddus ac ni fydd yn cael effeithiau niweidiol ar gymunedau lleol a thwristiaeth a rhaid dangos hyn mewn asesiad trafndiaeth. Lle ceir cysylltedd trafndiaeth annigonol neu nad oes gan y rhwydwaith ffyrdd digon o gapasiti i ymdopi â lefel y traffig a fydd yn deillio o unrhyw ddatblygiad, neu rhagwelir effaith andwyol, bydd angen darparu gwelliannau priodol i'r rhwydwaith trafndiaeth a darparu opsiynau trafndiaeth gynaliadwy i liniaru'r ardrawiadau;
13. Dylai'r baich a'r tarfu at y gymuned oherwydd ei bod yn lleoliad i brosiect mawr cenedlaethol neu ranbarthol yn ymwneud gyda'r diwydiant niwclear gael ei gydnabod; a

bydd ymgais i gael y datblygwr i ddarparu pecynnau priodol o fuddion i'r gymuned er mwyn gwrthbwyso a digolledu'r gymuned am y baich a'r tarfu sy'n digwydd trwy fod yn lleoliad i'r prosiect;

14. Byddai angen i unrhyw gynnis ar safle Wylfa Newydd (tu allan i Orchymyn Caniatâd Datblygu) ar gyfer trin, storio neu gael gwared â gwastraff ymbelydrol Lefel Isel Iawn, Lefel Isel neu Lefel Canolradd neu i drin neu storio gweddillion tanwydd sy'n deillio o'r orsaf bŵer niwclear presennol neu unrhyw ddatblygiad niwclear yn y dyfodol du mewn i neu du allan i ardal y Cynllun, mewn cyfleuster presennol neu arfaethedig ar neu du allan i'r safle niwclear:
 - i. Ddangos y byddai'r buddion amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd yn gryfach nag unrhyw effeithiau negyddol.
15. Os nad yw defnydd neu etifeddiaeth yn y dyfodol ar gyfer unrhyw ddatblygiad dros dro yn ymarferol bydd y Cyngor yn ei gwneud yn ofynnol bod adeiladau dros dro yn cael eu symud; a
 - i. Bod y tir sydd wedi cael ei wasanaethu wedi'i adael mewn cyflwr addas ar ôl cael gwared ar y strwythurau yn unol â chynllun gwaith a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol; neu
 - ii. Bod yr holl gyfleusterau gwaredu gwastraff, ffyrdd, llefydd parcio a chyfleusterau draenio yn cael eu tynnu oddi ar y safle yn barhaol a bod y tir yn cael ei ddychwelyd i'w gyflwr gwreiddiol yn unol â chynllun gwaith a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol.
16. Mae'n bosibl, wrth i'r prosiect ddatblygu, oherwydd canlyniadau na chawsant eu rhagweld yn sgil adeiladu a gweithredu adeiladu Prosiect Wylfa Newydd, y bydd y Cynghorau angen gwybodaeth ychwanegol oddi wrth y datblygwr, neu i waith gael ei wneud ganddo er mwyn gwneud iawn am unrhyw ardrawiadau neu feichiau ychwanegol ar y gymuned mae hynny'n effeithio arni. Dylai'r datblygwr gynnwys mecanweithiau adolygu er mwyn monitro'r amrediad llawn o ardrawiadau, adolygu pa mor ddigonol yw mesurau lleddfu neu ddigolledu, a gwneud newidiadau fel bydd angen.

6.3.25 Ni fydd angen i ddatblygiadau perthynol o dan Bolisiau PS 10 - 12 gydymffurfio gyda Pholisïau TAI 1, TAI 14, TAI 15, TAI 4, TAI 5, TAI 10, TAI 16 a TAI 17; PS 15 a PS 17; ISA 2 a ISA 5; a TWR 2 o fewn y Cynllun.

POLISI STRATEGOL PS 10 - WYLFA NEWYDD – LLETY ARDDULL CAMPWS AR GYFER GWEITHWYR ADEILADU

Yn eu rôl fel yr awdurdodau yn penderfynu ynglŷn â datblygiad llety arddull campws ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa Newydd, bydd y Cynghorau yn sicrhau cydymffurfiaeth, lle bo'n briodol, gyda'r meini prawf ym Mholisi PS 9 a gyda'r Polisi yma.

Wrth ymateb i gynigion sy'n ffurfio rhan o gais am Ganiatad Datblygu i'r Ysgrifenydd Gwladol bydd y Cynghorau yn rhoi sylw i'r un ystyriaethau wrth baratoi'r Adroddiad Effaith Lleol.

1. bod y datblygwr yn dangos yn gyntaf bod y cynnis yn diwallu angen a brofir am lety dros dro i weithwyr adeiladu nad allir ei ddiwallu trwy un ai lety preswyl presennol, neu ail-ddefnyddio adeiladau presennol, neu trwy ddarparu adeiladau parhaol a fyddai'n gallu cael eu haddasu i ddefnydd parhaol ar ôl iddynt gael eu defnyddio gan weithwyr adeiladu; a
2. lleolir y cynnis ar safle Prosiect Wylfa Newydd neu safle sy'n gyfagos neu sydd â

pherthynas dda gyda ffin datblygu Caergybi, Amlwch, Llangefni, Gaerwen neu Y Fali, ac mae'n agos at y prif rwydwaith priffyrdd lle y gellir darparu mynediad digonol heb niwed sylweddol i gymeriad a nodweddion tirwedd, a hefyd yn rhoi ystyriaeth i'r polisi sy'n ffafrio defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen; a

3. rhaid i'r cynnig gynnwys mecanweithiau priodol i liniaru unrhyw effeithiau anffafriol y datblygiad arfaethedig ar yr iaith Gymraeg a diwylliant neu gwneir cyfraniad tuag at liniaru effeithiau hynny yn unol â Pholisi PS 1 a Pholisi ISA; ac
4. lle nad oes digon o gapasiti o fewn cyfleusterau hamdden, manwerthu a chyfleusterau gofal iechyd presennol oddi ar y safle i ddiwallu anghenion feddiawyr y safle neu le nad oes cyfleusterau o'r fath o fewn pellter derbynol sy'n hwyluso mynediad iddynt ar droed neu feicio, rhaid i'r cynnig gynnwys mecanweithiau priodol i liniaru effeithiau negyddol a allai gynnwys darparu cyfleusterau ategol ar y safle ar gyfer defnydd y meddiawyr; ac
5. bydd yn ofynnol i weithredwyr gadw gwybodaeth am feddiannaeth er mwyn hwyluso monitro ardrawiadau'r datblygiad, gan gynnwys y nifer o weithwyr adeiladu gaiff lety, cyfnod aros a chadw cofnod o ddata dienw o'r gweithwyr (gan roi sylw i ofnion deddfwriaeth diogelu gwybodaeth) a gwneud y wybodaeth yma ar gael ar unwaith, ar gais, i'r Cyngor.

POLISI STRATEGOL PS 11 - WYLFA NEWYDD– CANOLFANNAU LOGISTEG

Yn eu rôl fel yr awdurdodau yn penderfynu ynglyn â chanolfannau logisteg ar gyfer Wylfa Newydd, bydd y Cynghorau yn sicrhau cydymffurfiaeth, lle bo'n briodol, gyda'r meini prawf ym Mholisi PS 9 a gyda'r Polisi yma.

Wrth ymateb i gynigion sy'n ffurfio rhan o gais am Ganiatad Datblygu i'r Ysgrifenydd Gwladol bydd y Cynghorau yn rhoi sylw i'r un ystyriaethau wrth baratoi'r Adroddiad Effaith Lleol.

1. Bod y safle wedi ei leoli:
 - i. ar safle cyflogaeth sy'n cael ei warchod neu ei ddynodi; neu
 - ii. o fewn ffiniau datblygu Canolfannau a restrir yng Nghoeden Aneddleoedd y Cynllun; neu
 - iii. mewn lleoliadau eraill ger ffiniau datblygu Canolfannau sydd wedi eu lleoli ar hyd neu'n agos at yr A5/ A55 lle mae'r ymgeisydd wedi dangos rhoddwyd ystyriaeth i ddechrau i safleoedd ym meini prawf 1 i a ii a'u bod nhw wedi cael eu rhoi o'r neilltu oherwydd ystyriaethau tirwedd ac amgylcheddol ac y gallir lleihau a lliniaru ardrawiadau'r datblygiad yng nghefn gwlad yn foddhaol.
2. Bod y cynigion yn cynnwys trefniadau trafniadaeth gynaliadwy i staff gan gynnwys cysylltiadau i gludiant cyhoeddus, fel bo'n briodol;
3. Lleolir adeiladau a gweithgareddau, mynedfa a dulliau croesi safle a defnyddir mecanweithiau priodol i liniaru ardrawiadau negyddol y datblygiad arfaethedig ar fwynderau cymunedau lleol.

POLISI STRATEGOL PS 12 – WYLFA NEWYDD - CYFLEUSTERAU PARCIO A THEITHIO A PHARCIO A RHANNU.

Yn eu rôl fel yr awdurdodau yn penderfynu ynglyn â chyfleusterau parcio a theithio a pharcio a rhannu ar gyfer Wylfa Newydd, bydd y Cynghorau yn sicrhau cydymffurfiaeth, lle bo'n briodol, gyda'r meini prawf ym Mholisi PS 9 a gyda'r Polisi yma.

Wrth ymateb i gynigion sy'n ffurfio rhan o gais am Ganiatad Datblygu i'r Ysgrifenydd Gwladol bydd y Cynghorau yn rhoi sylw i'r un ystyriaethau wrth baratoi'r Adroddiad Effaith Lleol.

1. Er mwyn lleihau'r angen i weithwyr adeiladu a gweithwyr sy'n gwasanaethu'r cyfleuster i deithio gyda char preifat, bod y safle wedi ei leoli:
 - i. o fewn neu wrth ymyl ffiniau datblygu Canolfannau sydd wedi eu lleoli ar hyd neu'n agos at yr A5/ A55; neu
 - ii. mewn lleoliadau eraill sydd ar hyd yr A5/ A55 lle mae'r safle yn rhan o ddull cynhwysfawr i liniaru effeithiau trafnidiaeth y Prosiect, wedi rhoi sylw i'r ffaith bod y Cynghorau yn ffafrio'r angen i roi ystyriaeth i safleoedd yn agosach i'r Canolfannau, wedi cymryd sylw o ystyriaethau tirwedd ac amgylcheddol, a lle gallir darparu dulliau i deithio i'r safle mewn ffordd gynaliadwy, gan gynnwys cludiant cyhoeddus a beicio;
2. Bod y cynigion yn gwneud darpariaeth ar gyfer llwybrau cerdded a beicio neu welliannau i rai presennol a gwelliannau i wasanaethau cludiant cyhoeddus;
3. Lleolir adeiladau a gweithgareddau, mynedfa a dulliau croesi safle a defnyddir mecanweithiau priodol i liniaru ardrawiadau negyddol y datblygiad arfaethedig ar fwynderau cymunedau lleol.

DARPARU CYFLEON AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS

6.3.26 Cefndir

- Mae datblygu economaidd yn rhan gynhaliol bwysig o ddatblygu cynaliadwy.
- O dan bolisi cenedlaethol, mae'n ofynnol gweithredu mewn ffordd sy'n hwyluso a hyrwyddo datblygu tir cyflogaeth trwy wneud yn sicr fod digon ar gael, o ran swm ac ansawdd yn y lleoliadau mwyaf addas er mwyn hwyluso datblygu economaidd.
- Nod y Strategaeth Integredig Sengl yw hyrwyddo lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol Môn a Gwynedd.
- Mae Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd trwy eu Strategaethau/ Cynlluniau Corfforaethol, gan gymryd i ystyriaeth yr adegau economaidd anodd, yn ceisio yn y tymor hir i drawsnewid ardal y Cynllun i fod yn un fentrus a hyfyw yn economaidd ac yn gymdeithasol. Fe fyddai hyn yn golygu fod pobl o bob oed yn gallu cymryd y cyfleoedd newydd ac yn dewis aros yn yr ardal i fyw a gweithio gan hynny yn cynnal cymunedau gwledig a threfol, a fyddai yn ei dro yn hyrwyddo'r defnydd o'r iaith Gymraeg.
- Mae angen rhoi ystyriaeth briodol i effeithiau amgylcheddol datblygiadau yn erbyn y buddiannau cymdeithasol economaidd a fyddai'n deillio o'r datblygiad.
- Mae Rhaglen Ynys Ynni Môn yn gosod fframwaith ar gyfer manteisio ar botensial bwriedig y sector ynni carbon isel, o ran buddsoddiad a thwf. Mae'n cael ei ragweld y bydd yn dod yn ffactor sy'n gyrru'r economi ymlaen ar gyfer Môn, Gogledd Cymru a Chymru.
- Mae Llywodraeth Cymru wedi dynodi'r Ynys gyfan yn Barth Menter i ganolbwyntio ar y sector ynni gyda 9 safle penodol wedi ei ddynodi. Gobeithir y bydd dynodi'r Ynys gyfan fel Parth Menter yn fodd o sicrhau fod gweledigaeth Rhaglen Ynys Ynni yn cael ei wireddu. Mae gan Ardal Parth Menter Môn nifer brosiectau buddsoddi mawr cyffrous ar y gweill, sydd yn cyflwyno cyfleoedd i gwmnïau lleol presennol ac i rai sydd yn bwriadu sefydlu ym Môn o ran y gadwyn cyflenwad .
- Mae safle'r gyn gorsaf bŵer niwclear yn Nhrawsfynydd a Maes Awyr Llanbedr (sydd ddu allan

i ardal y Cynllun) yng Ngwynedd wedi cael eu dynodi fel safleoedd allweddol ar gyfer Parth Menter Eryri. Y weledigaeth yn gysylltiedig â safle'r cyn gorsaf bŵer niwclear yn Nhrawsfynydd yw, dechnoleg gwybodaeth a chyfathrebu a mentrau digidol, gan gynhyrchu ynni carbon isel a chwmnïau technoleg sy'n defnyddio syniadau newydd tra bo'r weledigaeth ar gyfer Maes Awyr Llanbedr yn gysylltiedig hefo'r sector 'System Awyr Heb Griw' (Unmanned Air Systems (UAS)).

Cyflwyniad

6.3.27 Mae'n amcan gan y Cynllun i hwyluso strategaethau'r ddau Gyngor i dyfu ac amrywio economi ardal y Cynllun.

6.3.28 Os gwneir penderfyniad ar lefel cenedlaethol i ddatblygu Wylfa Newydd, yna fe fydd hyn yn creu cyfleoedd gyflogaeth arwyddocaol yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae yna nifer o brosiectau isadeiledd mawr eraill ar y gweill a fydd hefyd yn cynnig cyfleoedd gyflogaeth arwyddocaol. Mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi sefydlu Rhaglen Ynys Ynni sy'n brosiect cydweithio rhwng nifer o randdeiliaid yn y sectorau cyhoeddus a phreifat (yn cynnwys Llywodraeth y Deyrnas Unedig a Llywodraeth Cymru) i roi Môn ar y blaen o ran ymchwil a datblygiad, cynhyrchu a gwasanaethu ynni, a fydd yn fodd o ddylanwadu ar brosiectau isadeiledd o bwysigrwydd cenedlaethol sydd i gael eu lleoli yn ardal y Cynllun neu ar y cyrion. Mae hyn yn cynnwys datblygu sgiliau preswylwyr lleol fel eu bod yn gallu manteisio ar y swyddi sydd ar gael o ganlyniad i'r PloBC hyn, sydd yn eu tro'n debygol o fod yn ddeniadol i fusnesau newydd i leoli eu hunain yn yr ardal, gan gynnig swyddi o ansawdd uchel. Mae'n nod penodol i fod yn manteisio ar y buddsoddiad o £8 biliwn mewn cyfleuster niwclear newydd yn yr Wylfa Newydd, gan fod yn ganolbwynt i gynlluniau buddsoddi partneriaid sector cyhoeddus a phreifat, wrth drawsnewid ac amrywio economi'r ardal. Er mwyn annog a meithrin sgiliau lleol yn gysylltiedig â gweithio yn y sector ynni mae yna fuddsoddiad penodol wedi cael ei wneud yn Grŵp Llandrillo Menai, Llangefni, gyda chynlluniau ehangach ar y gweill. Nod arall o'r Rhaglen Ynys Ynni yw ceisio goresgyn cyfyngiadau isadeiledd, er mwyn ceisio hwyluso'r broses o atynnu buddsoddiad mewnol i'r ardal drwy annog twf economaidd ar gyfer y dyfodol. Ymhellach mae yna fwriad gan Brifysgol Bangor gyda chefnogaeth Llywodraeth Cymru i ddatblygu Parc Gwyddoniaeth Menai. Y safle sydd wedi ei ddewis ar gyfer y datblygiad yw un o'r safleoedd Parth Menter yng Ngaerwen. Fe fydd y Parc Gwyddoniaeth yn gartref i ymchwil mewn nifer o feysydd gan gynnwys ynni a gwasanaethau amgylcheddol.

6.3.29 Yn yr un modd, mae Cyngor Gwynedd a'i bartneriaid yn ceisio canolbwyntio ar sectorau a gweithgareddau lle mae gan yr ardal fanteision cystadleuol, fydd yn dod â'r buddion economaidd mwyaf ac yn cynnig y potensial mwyaf o ran amrywiaeth. Bydd hyn yn golygu cyfuno cryfderau yn sefydliadau ymchwil yr ardal, ei phobl (a'u sgiliau) ac adnoddau naturiol toreithiog yr ardal. Mae'r sectorau penodol sy'n darparu cyfle i'r ardal yn cynnwys:

Adeiladu; Amgylcheddol – cynhyrchion a gwasanaethau sector gwyrdd; Amaethyddiaeth – cynnyrch a chynhyrchion bwyd; Diwydiannau Creadigol – Cyfryngau a'r Celfyddydau; Gofal; Sectorau Technoleg Uchel a Digidol; Gwasanaethau a Masnach e.e. Manwerthu; Ynni Niwclear – Cynhyrchu, Gwasanaethau a Pheirianeg; Twristiaeth; Ynni Amgen Adnewyddol - Cynhyrchu, Gwasanaethau a Pheirianeg.

6.3.30 Mae'n nod allweddol gan Gyngor Gwynedd i geisio sicrhau bod cyfleoedd cyflogaeth yn cael eu

taenu ar draws yr ardal. Mae gan yr economi wledig rôl bwysig yn yr ardal o ran y sector amaethyddol, twristiaeth a busnesau bychan gwledig.

6.3.31 Daeth yr Adolygiad Tir Cyflogaeth 2011 i gasgliad fod mwy na digon o dir cyflogaeth yn bodoli, fodd bynnag eu bod yn annhebygol o ddiwallu anghenion busnesau modern a chan hynny fe ddiystyriwyd y safleoedd ar ddiwedd adolygiad Cam 1. Amcangyfrifir yr Adolygiad, y bydd angen 6ha bob blwyddyn o dir parc busnes neu barc diwydiannol yn ystod cyfnod y Cynllun ym mhob un o'r ddau Awdurdod Cynllunio. Mae hynny wedi'i seilio ar gyfuniad o ddangosyddion o ofynion i'r dyfodol ar gyfer gwahanol sectorau o gyflogaeth ac yn caniatáu ar gyfer hyblygrwydd a dewis yn y farchnad, yn ogystal â chyflawni'r dyheadau i'r dyfodol gyda Rhaglen Ynys Ynni Môn a blaenoriaethau'r Cynghorau. Mae'r Adolygiad wedi sefydlu coeden o safleoedd cyflogaeth bresennol a newydd sydd a'r gallu i ateb anghenion busnes modern, gyda gobeithion o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun, a dylent gael eu cadw cyn belled â phosib rhag eu hailddatblygu at ddibenion eraill. Mae angen darpariaeth ychwanegol at ddefnydd cyflogaeth (B1, B2 neu B8) yn neu ger Llangefni, Gaerwen a Y Ffor. Ymhellach fe adnabuwyd yr Adolygiad fod angen safle newydd yn neu ger Canolfannau Gwasanaethol Pwllheli a Phorthmadog er mwyn ateb yr anghydbwysedd presennol yn nhaeniad daearyddol tir cyflogaeth yng Ngwynedd. Mae cyfyngiadau amgylcheddol yn y canolfannau yma'n golygu fod rhaid i'r Cynllun ddynodi safle yn Y Ffor. Ymhellach fe argymhellwyd yr Adolygiad fod angen sicrhau fod yna gyflenwad priodol o dir wrth gefn yn gysylltiedig hefo prosiectau PloBC yn Ynys Môn.

6.3.32 Ers cynnal yr Adolygiad Tir Cyflogaeth 2011 mae Cynghorau Gogledd Cymru ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi bod yn cydweithio i baratoi 'Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru'. Mae'r Strategaeth yn adnabod portffolio o dir cyflogaeth strategol ac yn ceisio pennu sut gall y safleoedd hyn ddiwallu'r galw yn ystod oes y Cynllun Rhanbarthol. Daw i'r casgliad fod yna ddarpariaeth ddigonol o dir cyflogaeth mewn bodolaeth ar draws yr ardal, sydd wedi ei daenu'n deg gyda chrynhoad yn y Gogledd Orllewin ac Ynys Môn gan adlewyrchu statws y Parthau Menter.

POLISI STRATEGOL PS 13: DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS

Wrth anelu i amddiffyn a gwella amgylchedd naturiol ac adeiledig, bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd yn unol â'r strategaeth ofodol trwy'r canlynol:

1. **Gwarchod 642.9ha o dir ac unedau presennol i ddibenion cyflogaeth a busnes (B1, B2, B8 a rhai mathau o ddefnydd sui generis;**
2. **Dynodi 55.1ha o dir i ddibenion cyflogaeth a busnes a fyddai angen neu'n cael budd o leoliadau math parc diwydiannol neu fusnes yng nghyswllt B1, B2, B8 a rhai mathau o ddefnydd sui generis ar safleoedd a gynhwysir yn y goeden tir cyflogaeth yn ystod cyfnod y Cynllun ac sydd wedi eu dynodi ar fapiau cynigion (yn unol â Pholisi CYF 1);**
3. **Hwyluso safleoedd priodol a ddaw ar gael ar hap er mwyn diwallu anghenion ymhellach i'r hyn a nodir ym maen prawf 1 yn unol ag egwyddorion Polisi Strategol PS 5 a Pholisi Strategol PS 6 a Strategaeth Ofodol y Cynllun er mwyn sicrhau fod cyfleoedd economaidd yn cael eu huchafu;**
4. **Cefnogi ffyniant economaidd a chynladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi aildddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod, datblygiad unedau 'byw a gweithio', gweithio o'r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac**

adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson a Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisiau Strategol PS 5 a PS 6.

POLISI CYF 1: GWARCHOD, DYNODI AC AMDDIFFYN TIR AC UNEDAU AR GYFER DEFNYDD CYFLOGAETH

Gwarchodir tir ac unedau ar y safleoedd cyflogaeth presennol a restrir isod ar gyfer mentrau cyflogaeth / busnes a ddangosir pob safle ar y map cynigion. Cefnogir cynigion ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff ar y safleoedd a nodir ym Mholisi GWA 1:

Gwynedd – Prif Safleoedd

Strategaeth Ofodol	Safle	Cyf Map	Cyf Arwy (ha)	Def	Safle Parth Menter	Statws Cynllun Rhanbarthol
Canolfan isranbarthol	Parc Bryn Cegin, Bangor	C1	36	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Safle Strategol Rhanbarthol
	Stad Ddiwydiannol Llandygai, Bangor	C2	27.6	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
	Parc Britannia, Bangor	C3	7.9	B1	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
	Parc Menai, Bangor	C4	32.9	B1	Ddim yn berthnasol	Safle Strategol Isranbarthol (Eilaidd)
Canolfan Gwasanaethau Trefol	Stad Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon	C5	37.7	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Safle Strategol Isranbarthol (Prif)
	Parc Busnes, Penrhyndeudraeth	C6	11.5	B1	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
	Parc Busnes, Porthmadog	C7	13.5	B1, B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
Canolfan Gwasanaethau Lleol	Stad Ddiwydiannol Pendre, Tywyn	C8	7.9	B1, B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol

Ynys Môn – Prif Safleoedd

Strategaeth Ofodol	Safle	Cyf Map	Cyf Arwy (ha)	Def	Safle Parth Menter	Statws Cynllun Rhanbarthol
Canolfan Gwasanaethau Trefol	Parc Cybi, Caergybi	C9	109.2	B1, B2, B8	Yndi	Safle Strategol Rhanbarthol (Prif)
	Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi	C10	5.8	B2, B8	Yndi	Safle Strategol Isranbarthol (Eilaidd)
	Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni	C11	59.5	B1, B2, B8	Yndi	Ddim yn berthnasol

Gwynedd – Safleoedd Eilaidd

Strategaeth Ofodol	Safle	Cyf Map	Cyf Arwy (ha)	Def	Safle Parth Menter	Statws Cynllun Rhanbarthol
Canolfan isranbarthol	Bae Hiracl, Bangor	C12	9.1	B1	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
Canolfan Gwasanaethau Trefol	Peblig, Caernarfon	C13	6.7	B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
	Cyn Safle Friction Dynamex, Caernarfon	C14	7.4	B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
	Safle Tanygrisiau, Blaenau Ffestiniog	C15	7.4	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
Canolfan Gwasanaethau Lleol	Felin Fawr, Bethesda	C16	1.5	B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
	Glyn Rhonwy, Llanberis	C17	29.8	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
	Stad Ddiwydiannol, Penygroes	C18	10	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol

**6.3 Rheoli Tŵf a Datblygu
Economi ac Adfywio**

	Stad Ddiwydiannol, Nefyn	C19	3.5	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
	Cyn safle Ysbyty Bron y Garth, Penrhyndeudraeth	C20	1.6	B1	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
	Stad Ddiwydiannol Griffin, Penrhyndeudraeth	C21	4	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
Pentrefi Gwasanaethau	Stad Ddiwydiannol, Y Ffôr	C22	2.8	B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
Pentrefi Lleol	Parc Amaeth Bwyd, Llanystumdwy	C23	6.6	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
Cefn Gwlad	Safle Wynnstay Farmers, Rhosfawr	C24	4.9	B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol

Ynys Môn – Safleoedd Eilaidd

Strategaeth Ofodol	Safle	Cyf Map	Cyf Arwy (ha)	Def	Safle Parth Menter	Statws Cynllun Rhanbarthol
Canolfan Gwasanaethau Trefol	Cyn tir Shell, Amlwch	C25	19.3	B2, B8	Nac Ydi	Ddim yn berthnasol
	Stad Ddiwydiannol Llwyn Onn, Amlwch	C26	15	B1, B2, B8	Nac Ydi	Ddim yn berthnasol
	Tir Alwminiwm Môn, Caergybi	C27	90.5	B1, B2, B8	Yndi	Safle Strategol Rhanbarthol (Prif)
	Cyn safle Eaton Electrical, Caergybi	C28	2	B1, B2	Nac Ydi	Ddim yn berthnasol
	Safle Kingsland, Caergybi	C29	0.8	B1, B2, B8	Nac Ydi	Ddim yn berthnasol

Canolfan Gwasanaeth Lleol	Stad Ddiwydiannol Gaerwen, Gaerwen	C30	39.5	B1, B2, B8	Yndi	Safle Strategol Rhanbarthol (Prif)
Cefn Gwlad	Parc Diwydiannol Mona, Mona	C31	20.5	B2, B8	Nac Ydi	Ddim yn berthnasol

Dynodir tir ychwanegol fel y rhestrir isod ar gyfer cyflogaeth/mentrau busnes. Mae'r holl safleoedd i'w gweld ar y Map Cynigion. Gan eithrio mân ddefnyddiau ategol, ni chaniateir cynigion ar gyfer defnyddiau cyflogaeth nad ydynt yn ddosbarth defnydd B.

Gwynedd – Dynodiadau

	Safle	Cyf map	Cyf Arwyn (ha)	Def	Safle Parth Menter	Statws Cynllun Rhanbarthol
Pentref Gwasanaethau	Ger garej betrol, Y Ffôr	C36	1.7	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol

Ynys Môn – Dynodiadau

	Safle	Cyf map	Cyf Arwy (ha)	Def	Safle Parth Menter	Statws Cynllun Rhanbarthol
Canolfan Gwasanaethau Trefol	Tir i'r gogledd o fferm Lledwigan, Llangefni	C32	20.6	B1, B2, B8	Ydy	Safle Strategol Rhanbarthol (Prif)
	Tir yn Hufenfa, Llangefni	C33	4.9	B1, B2, B8	Ydy	Safle Strategol Rhanbarthol (Prif)
Canolfan Gwasanaethau Lleol	Stad Ddiwydiannol Gaerwen, Gaerwen	C34	58.1	B1, B2, B8	Ydy	Safle Strategol Rhanbarthol (Prif)
	Parc Gwyddoniaeth Menai Gaerwen	C35	7.6	B1 ¹	Ydy	Safle Strategol Rhanbarthol (Prif)

¹ Mae'r tir ym Mharc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen wedi ei ddynodi ar gyfer y gwaith o ddatblygu Parc Gwyddoniaeth yn unig. Rhaid i unrhyw ddatblygiad ar y safle fod yn Ddefnydd B1 neu ddefnydd sy'n atodol neu'n gysylltiedig â defnydd B1. Dim ond defnyddiau sy'n cydymffurfio â'r diffiniad o 'Barc Gwyddoniaeth' a fydd yn cael eu cymeradwyo ar y safle.

Dynodir y safleoedd canlynol fel 'safleoedd cyflogaeth wrth gefn', ddim ar gyfer galw lleol am ddefnyddiau busnes neu diwydiant cvffredinol, ond yn hytrach ar gyfer defnydd busnes a chyflogaeth a fyddai'n darparu ar gyfer anghenion Wylfa Newydd neu ddatblygiadau eraill 'Ynys Ynni/Ynys Menter. Bydd angen i gynigion ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8 ar y safleoedd hyn ddangos nad oes yna safle cyflogaeth addas warchoddedig neu wedi ei ddynodi, neu fod y cyflenwad yn annigol er mwyn diwallu'r angen.

Safle	Cyfeirnod Map	Arwynebedd (Cyfanswm)	Defnydd	Safle Parth Menter
Porthladd Caergybi, Caergybi	C(wg)37	41.9	B1, B2, B8	Ydy
Estyniad i Stad Ddiwydiannol Gaerwen, Gaerwen	C(wg)38	20	B1, B2, B8	Na
Cyn safle Shell, Rhosgoch	C(wg)39	82.2	B1, B2, B8	Ydy

Eglurhad:

6.3.33 Ymgwymerwyd ag Adolygiad Tir Cyflogaeth (ACT) er mwyn asesu'r safleoedd cyflogaeth sydd wedi eu lleoli o fewn yr awdurdodau lleol. Roedd yr ACT yn asesu pa safleoedd oedd y rhai mwyaf tebygol o gwrdd gydag anghenion presennol a disgwylledig am dir cyflogaeth. Mae'r ymagwedd a gymerwyd yn gyson gydag amcanion cynaliadwyedd y Cynllun. Mae'r fethodoleg defnyddiwyd yn yr ACT yn cyfateb i'r fethodoleg amlinellir yn NCT23: Datblygiad Economaidd (2014). Mae'r ymagwedd yma yn sicrhau fod yna ddarpariaeth gytbwys o dir cyflogaeth sydd yn debygol o ddiwallu'r anghenion cyflogaeth a'r cyfleoedd sydd yn cael eu hyrwyddo gan strategaethau'r Cyngor, gan gynnwys Rhaglen Ynys Ynni/ Ynys Fenter, a Pharth Menter Eryri, mae'r Cynllun yn gwarchod tir cyflogaeth bresennol yn unol â'r goeden a gyfeirir ato ym Mholisi CYF 1. Mae'r tir cyflogaeth bresennol sydd yn cael eu gwarchod yn y Cynllun yn rhai sydd eisoes yn cael eu defnyddio ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8. Cydnabyddir fod gan y safleoedd hyn rôl bwysig wrth gynnal a sicrhau cyfleoedd gyflogaeth i'r dyfodol a chan hynny'r bwriad yw eu gwarchod ar gyfer y dibenion hynny. Diffinnir y gwahanol haenau o fewn yr hierarchaeth fel a chanlyn:-

Prif Safleoedd

Safleoedd sydd yn debygol o fod yn fwy deniadol i'r farchnad ac yn debygol o gael eu datblygu yn y tymor byr. Mae'r safleoedd hyn wedi eu lleoli yn bennaf yn yr aneddeoedd mwyaf cynaliadwy, yn unol â'r strategaeth ofodol a chanddynt fynediad i wasanaethau cymunedol, cyfleusterau yn ogystal â chysylltiadau cludiant cynaliadwy.

Safleoedd Eilaidd	Safleoedd sydd ddim yn y lleoliadau mwyaf deniadol o ran mynediad a phresenoldeb y farchnad mewn cymhariaeth a'r prif safleoedd. Fodd bynnag maent yn cynnig cyfleodd pwysig sydd yn cyfarch galw lleol ynghyd a'r galw posib yn deillio o Rhagraglens Ynni/ Ynys Fenter. Mae'r safleoedd hyn wedi eu lleoli yn bennaf yn yr aneddeleoedd mwyaf cynaliadwy, yn unol â'r strategaeth ofodol a chanddynt fynediad i wasanaethau cymunedol, cyfleusterau yn ogystal â chysylltiadau cludiant cynaliadwy.
Safleoedd wrth gefn	Safleoedd sydd a'r potensial i ddiwallu'r galw a fyddai'n deillio o Wylfa Newydd ynghyd a gweddill Rhaglen Ynys Ynni Mon/ Ynys Fenter.
Safle Strategol Rhanbarthol	Safleoedd o bwysigrwydd rhanbarthol sydd gyda rôl allweddol i gyflawni'r galw rhanbarthol ac i gyfrannu tuag at ddatblygiad economaidd cenedlaethol.
Isranbarthol	Safleoedd gyda ffocws mwy cyffredinol a lleol ar gyfer datblygu'r economi na safleoedd strategol rhanbarthol, gyda ffocws ar atynnu cyflogwyr sy'n denu gweithle o ardal eang.

6.3.34 Yn hanesyddol mae'r gyfradd cymryd i fyny tir cyflogaeth o fewn ardal y Cynllun wedi bod yn 4ha y flwyddyn. Serch hynny, mae'r Cynghorau yn credu ei fod yn hanfodol i'r Cynllun ddarparu cyflenwad tir cyflogaeth sy'n darparu cwantwm ac amrywiaeth o safleoedd cyflogaeth sy'n cwrdd gyda dyheadau tyfiant economaidd Ynys Ynni/ Ynys Fenter tu hwnt i'r galw marchnad leol. Mae'r safleoedd cyflogaeth newydd a ddynodwyd yn cyfateb i 55.1ha ac mewn lleoliadau da mewn perthynas â rhwydwaith trafniadaeth ardal y Cynllun. Os yw'r cyflenwad o'r safleoedd gwarchoddedig a dynodedig yn annigonol neu anaddas i gwrdd gyda'r galw mae 3 safle wrth gefn wedi eu cydnabod ym Mholisi CYF1; bydd hyn yn sicrhau y gellir mynd i afael yn effeithlon gydag unrhyw tan ddarpariaeth.

POLISI CYF 2: ADWY'R HAFAN, PWLLHELI

Ni chaniateir cynigion ar gyfer newid defnydd tir neu addasu unedau presennol yn Adwy'r Hafan (C40) i ddsbarth sy'n agored i niwed uwch, fel y nodir yn TAN 15. Cefnogir ailddatblygu lleiniau presennol dim ond os gellir bodloni'r meini prawf canlynol:

1. nad yw'r cynnig yn golygu adeiladau newydd ychwanegol;
2. nad yw'r cynnig yn golygu estyniadau o fwy na 250m² i adeiladau presennol;
3. nad yw'r cynnig yn golygu isrannu adeiladau presennol i'w ddefnyddio gan 2 neu fwy o fusnesau;
4. caiff mesurau gwrthsefyll/ adlamol i liniaru risgiau llifogydd posib eu cynnwys yn nyluniad

adeiladau amgen.

Bydd angen i unrhyw gynnig ar gyfer adeilad amgen gael Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd safle penodol gydag ef a bydd angen iddo ystyried opsiynau ar gyfer gwella /gwrthsefyll llifogydd.

Defnyddir amodau cynllunio neu rwymedigaeth gynllunio lle mae angen i: gyfyngu oes y datblygiad neu sicrhau defnydd tymhorol; dileu datblygu amser-gyfyngedig ar ddiwedd y defnydd; adolygu caniatâd cynllunio perthnasol.

Eglurhad:

6.3.35 Mae Adwy'r Hafan yn safle cyflogaeth sefydledig (10.5ha) ym Mhwlheli, sy'n darparu cyflenwad pwysig o unedau ar gyfer busnesau lleol. Bydd diogelu ardaloedd cyflogaeth bresennol yn annog gweithgarwch yn y farchnad i gynnal cyflenwad o arwynebedd llawr cyflogaeth. Fodd bynnag, mae'r Stad Ddiwydiannol hon yn agored i lifogydd oherwydd ei leoliad o fewn ardal perygl llifogydd C2. Mae modelu llifogydd yn dangos, yn ystod ei oes, byddai'r safle mewn perygl o lifogydd o ddŵr yn dod dros waliau'r wal harbwr i'r gorllewin ac fe fyddai'r safle mewn perygl o lifogydd o'r dwyrain pe fyddai'r twyni tywod yn cael eu torri. Mae polisi'r Cynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2 ar gyfer epocau sy'n cwmpasu oes y Cynllun yn darparu'r ymdriniaeth cadw'r llinell ar gyfer yr ardal polisi perthnasol sy'n cwmpasu Pwllheli. Prif nod y Cyngor drwy ei ymagwedd i berygl llifogydd yw sicrhau diogelwch y preswylwyr presennol ac yn y dyfodol a'i busnesau. Mae Adwy'r Hafan yn safle tir llwyd. Byddai parhau i ddefnyddio'r safle yn cyfrannu at gynnal anheddle allweddol presennol ac fe fyddai'n cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol gan y Cyngor. Ar y cyfan, mae'r Cynghorau yn ystyried y dylai'r Cynllun hwyluso datblygu 'tebyg am eu tebyg' yn Adwy'r Hafan yn y tymor byr, ond, y dylid rheoli ei ddefnydd parhaus yn ystod oes y Cynllun yn llym ac y dylid ymchwilio i opsiynau i adnabod dewisiadau amgen ar gyfer y safle. Mae'r polisi hwn yn gweithredu fel yr ateb dros dro gorau i gynnal cyflenwad o unedau ym Mhwlheli o leiaf tan gallir ymchwilio'n fanwl i opsiynau amgen, gan gynnwys cyllid. Bydd ymgeiswyr yn cael eu hannog i fanteisio ar y gwasanaeth cyn ymgeisio a ddarperir gan y Cynghorau, a dylid hefyd trafod cynigion gyda Chyfoeth Naturiol Cymru.

POLISI CYF 3: DEFNYDDIAU ATEGOL AR SAFLEOEDD CYFLOGAETH

Gwarchodir y safleoedd a enwir ym Mholisi CYF 1 ac fel y'u nodir ar y Mapiau Cynigion ar gyfer defnydd cyflogaeth/busnes yn unol â'r hyn a nodir ym Mholisi CYF1. Mewn amgylchiadau eithriadol fe fyddai'n bosib ystyried ceisiadau ar gyfer defnyddiau ategol (h.y. ddim y defnydd sydd yn cael ei hyrwyddo ym Mholisi CYF 1), os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol:

1. Fod yna gyfiawnhad gorbwysol ar gyfer y cyfleuster;
2. Bod graddfa'r datblygiad yn cyd-fynd yn bennaf ag angen y gweithle ar y safle cyflogaeth;
3. Na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn tanseilio ynddo'i hun neu'n gronnol swyddogaeth y safle cyflogaeth;
4. Na fyddai'r datblygiad yn arwain tuag at tan-ddarpariaeth o dir cyflogaeth defnydd B1, B2 neu B8.

Eglurhad:

6.3.36 Mae'r Polisi hwn yn benodol ymwneud hefo defnyddiau a ystyrir i fod yn ategol i'r safle cyflogaeth megis caffi neu feithrinfa plant a fyddai'n fanteisiol i'w gael ar y safle cyflogaeth drwy

fod yn fwy cynaliadwy o ran lleihau'r angen i deithio ac yn denu pobl i weithio yn y safleoedd cyflogaeth.

- 6.3.37 Bydd yn hanfodol sicrhau fod y datblygiad o natur a graddfa briodol er mwyn diwallu anghenion y gweithlu ar y safle cyflogaeth dan sylw yn bennaf ac na fyddai'n dibynnu ar gwsmeriaid o du allan i'r safle cyflogaeth.

POLISI CYF 4: MENTRAU DIWYDIANNOL NEU FUSNES NEWYDD AR GYFER UN DEFNYDDIWR MAWR ODDI AR SAFLEOEDD WEDI EU GWARCHOD NEU EU DYNODI AR GYFER CYFLOGAETH

Caniateir cynigion ar gyfer mentrau diwydiannol neu fusnes newydd (dosbarth defnydd B1, B2 neu B8) ar gyfer un defnyddiwr mawr nad ellir eu lleoli ar safleoedd sydd wedi eu dynodi neu eu gwarchod yn ardal y Cynllun os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. **Bod y safle arfaethedig wedi ei leoli o fewn neu union wrth ymyl ffin datblygu'r Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Trefol neu Leol;**
2. **Fod yna dystiolaeth gadarn yn cael ei gyflwyno yn cyfiawnhau'r angen ar gyfer y datblygiad gan gymryd i ystyriaeth y profion cenedlaethol a osodir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23;**
3. **Ble yn briodol, defnyddir adeilad presennol er mwyn diwallu'r angen neu safle a ddatblygwyd o'r blaen er mwyn diwallu'r angen;**
4. **Bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'r ardal leol ai fod yn gydnaws â defnyddiau presennol ar y safle.**

Eglurhad:

- 6.3.38 Ystyrir fod y Cynllun yn darparu ar gyfer ystod ddigonol - yn nhermau maint, cymysgedd, ansawdd a dosbarthiad o safleoedd diwydiannol/fusnesau o fewn ardal y Cynllun er mwyn diwallu'r galw. Fodd bynnag, fe all achosion godi o fewn oes y Cynllun ble nad yw cyflogwr mawr yn gallu dod o hyd i safle addas sydd wedi ei ddynodi. Yn yr achosion hyn fe fydd ceisiadau cynllunio ar gyfer defnydd diwydiannol neu fusnes, a fyddai'n wyriad o'r Cynllun, yn gallu cael eu hystyried, gan gymryd i ystyriaeth y meini prawf cynllunio arferol fel nodir er enghraifft ym Mholisi PS1 Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig; Polisi ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd, Polisi PS5 Datblygu Cynaliadwy ac os oes yna angen ar gyfer y datblygiad.

- 6.3.39 Bwriad y polisi hwn yw cefnogi mentrau busnes newydd ar raddfa fawr cyn belled â'u bod wedi lleoli mewn man priodol a chynaliadwy a bod ganddynt berthynas dda â'r aneddeleoedd. Wrth ystyried mentrau o'r math, bydd yn hanfodol dilyn y broses prawf dilyniannol a'r arweiniad a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru ynghyd a'r Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: 'Datblygu Economaidd' sydd yn nodi'r angen i sicrhau nad oes yna opsiwn o ran lleoliad arall fwy addas a fyddai'n gallu diwallu'r angen, sicrwydd o ran faint o swyddi uniongyrchol a fyddai'n cael ei greu o'r fenter ac a fyddai'r datblygiad yn gwneud unrhyw gyfraniad arbennig at amcanion polisi. Mewn amgylchiadau eithriadol yn unig ganiateir mentrau newydd ar safleoedd sydd heb eu gwarchod a bydd angen derbyn cyfiawnhad cyflawn o'r bwriad a'r angen lleoliadol. Mae'n hanfodol fod tystiolaeth briodol yn cael ei gyflwyno yn profi nad oes yna opsiwn amgen o allu defnyddio safle sydd wedi ei warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth neu fod yna ddim safle a ddatblygwyd o'r blaen a allai fod yn addas i ddiwallu'r galw.

- 6.3.40 Byddai angen argyhoeddi'r Cyngor fod y fenter dan sylw yn hyfyw ac y byddai yna fuddiannau cyflogaeth leol yn deillio ohono. Un modd o brofi hynny fyddai cyflwyno Cynllun Busnes

proffesiynol wedi ei baratoi gan arbenigwr annibynnol. Ni fydd ceisiadau a fyddai'n creu ardrawiad arwyddocaol annerbyniol ar iaith a chymeriad fwynderau'r ardal leol yn cael eu cefnogi.

POLISI CYF 5: DEFNYDDIAU AMGEN O SAFLEOEDD CYFLOGAETH BRESENNOL

Mewn achosion arbennig yn unig ganiateir cynigion i ryddhau tir yn Nefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi cael eu gwarchod yn unol â Pholisi CYF 1 ar gyfer defnyddiau amgen, a dim ond os gellir cwrdd gydag un neu fwy o'r meini prawf canlynol:

1. Yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth, neu;
2. Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu;
3. Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;
4. Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;
5. Nid oes yna safle amgen arall addas ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;
6. Os yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Eglurhad:

- 6.3.41 Mae'r Cynllun yn ceisio sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol a phriodol o diroedd ar gyfer dibenion cyflogaeth. Mae'n hanfodol fod y safleoedd hyn yn cael eu cadw cyn belled â phosib gan eu bod wedi lleoli mewn mannau sydd yn agos i ble mae pobl yn byw er mwyn lleihau'r angen i deithio i waith ac i gefnogi twf economaidd a'r economi leol. O'r herwydd gall gollu defnyddiau cyflogaeth gael effaith negyddol ar fynediad i swyddi lleol a lleihau'r awydd i gystadlu yn yr ardal.
- 6.3.42 Serch hynny, dros amser, gall rhai eiddo neu safleoedd traddodiadol cyflogaeth fod yn segur ers amser. Ymhellach cydnabyddir nad yw defnyddiau traddodiadol cyflogaeth yn tueddu i gynhyrchu gwerthoedd tir a fyddai'n cymharu â defnyddiau megis tai a manwerthu.
- 6.3.43 Fe fyddai rhaid derbyn cyfiawnhad llawn ar gyfer newid safleoedd gwarchodedig neu eiddo sydd wedi eu rhestru ym Mholisi CYF 1 ar gyfer defnydd amgen, gan gynnwys gwybodaeth ynglyn a hyfywedd y defnydd cyflogaeth presenol, unrhyw ymgais sydd wedi ei wneud i farchnata'r uned/tir ar gyfer defnydd cyflogaeth, effaith y lleihad yn y niferoedd o swyddi ar y gymuned leol a gwybodaeth ynglyn a'r ddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth leol sydd yn diwallu'r galw.
- 6.3.44 Wrth ystyried rhyddhau safle cyflogaeth bresennol bydd yn hanfodol sicrhau nad yw integriti y safle cyflogaeth yn cael ei gyfaddawdu yn benodol gan ei fod yn diwallu anghenion cyflogaeth leol. Ymhellach fe fyddai angen sicrhau nad yw unrhyw ddarpar ddefnydd yn gwrthdaro a'r defnydd cyflogaeth a fyddai'n parhau ar y safle.
- 6.3.45 Yn yr achos fod safle cyflogaeth yn cael ei rhyddhau ar gyfer defnydd amgen ar gyfer cyfnod dros dro yn unig, fe fydd angen sicrhau i'r cais cynllunio gael ei gefnogi gyda thystiolaeth i ddangos fod y safle yn cael ei adfer i'w gyflwr gwreiddiol oni bai bod y datblygiad dros dro yn rhoi cyfle i etifeddu isadeiledd i'w ddefnyddio unwaith eto yn y dyfodol.
- 6.3.46 Bydd canllawiau pellach yn ymwneud â newid defnydd safle cyflogaeth i ddefnydd arall yn cael

eu darparu yn y Canllawiau Cynllunio Atodol Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth, unedau manwerthu.

POLISI CYF 6: AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNEDAU NEWYDD AR GYFER BUSNES/ DIWYDIANT

Caniateir cynigion i drosi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes neu addasu uned breswyl er mwyn caniatáu gweithio o adref neu unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes, os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol:

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;
2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;
3. Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:
 - i. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn;
 - ii. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol;
 - iii. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol.

Eglurhad:

6.3.47 Yn sgil datblygiadau mewn technoleg a chysylltiadau band eang sydd gan gymunedau gwledig mae yna fwy o gyfleoedd i bobl allu gweithio o'u cartrefi neu addasu adeiladau gwledig i'w defnyddio ar gyfer busnesau. Nod y polisi hwn yw annog cymunedau gwledig i fod yn fwy cynaliadwy a hyrwyddo cysylltiad agos rhwng lleoliadau byw a gweithio.

6.3.48 Ystyrir bod darparu gweithdai gwledig ac unedau diwydiannol ar raddfa fach yn fodd o gefnogi cynaliadwyedd a hunangynhaliath ardaloedd gweledig. Mae'r polisi hwn yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gwneud defnydd priodol o adeiladau sy'n bodoli'n barod ac sy'n gweddu a'r ardaloedd gwledig. Bydd Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael ei gyhoeddi i roi arweiniad ar y mater.

POLISI CYF 7: SAFLEOEDD ADFYWIO

Er mwyn hyrwyddo twf economaidd ynghyd a chyfrannu tuag at gynaliadwyedd cymdeithasol ac amgylcheddol caniateir cynigion ar gyfer cynlluniau adfywio trefol sy'n cyd-fynd ag unrhyw prif gynllun/strategaeth fabwysiedig neu a gefnogir gan y Cynghorau os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. Cynnwys darpariaeth isadeiledd priodol;
2. Yn cefnogi unrhyw gynlluniau adfywio economaidd lleol, rhanbarthol a chenedlaethol;
3. Sicrhau fod swyddi, gwasanaethau a thai wedi ei leoli yn agos i'w gilydd, er mwyn lleihau'r angen i deithio;
4. Annog ail-ddefnyddio tir a datblygwyd o'r blaen, adeiladau gwag neu dir sydd yn cael ei danddefnyddio;
5. Yn creu cyfleoedd ar gyfer adfywio ffisegol a chyfleoedd gyflogaeth mewn ardaloedd difreintiedig.

Eglurhad:

- 6.3.49 Modd effeithiol o adfywio trefol yw ail-ddatblygu safleoedd segur ar gyfer defnyddiau cymysg, a fyddai yn cynnwys cyfuniad priodol o dai (gan gynnwys tai fforddiadwy), cyflogaeth, manwerthu, addysg, hamdden a defnyddiau mwynderol. Mae'n cynnig cyfle i ddefnyddio tir/adeiladau sydd ddim yn cael ei ddefnyddio i'w lawn botensial. Mae'r polisi hyn yn ymwneud a safleoedd sydd yn benodol wedi eu lleoli o fewn canol trefi ac sydd yn rhan o weledigaeth adfywio drefol y Cynghorau.
- 6.3.50 Fe roddir arweiniad pellach ynglŷn â'r cymysgedd o ddefnyddiau a ddisgwyllir o fewn safleoedd adfywio yn y prif gynlluniau/strategaethau mabwysiedig perthnasol.

POLISI CYF 8: ARDAL ADFYWIO CAERGYBI

Caniateir cynigion o fewn Ardal Adfywio Caergybi fydd yn annog newid trawsnewidiol gan wneud Caergybi yn lleoliad deniadol i fyw, gweithio, ymweld a mwynhau cyn belled â'u bod wedi cynllunio'n dda ac a'r gallu gwirioneddol i gael eu cyflawni. Nod unrhyw ddarpar gynnig dylid fod i:

1. **Cefnogi rôl Caergybi fel canolfan dwristiaeth a mynedfa i Gymru a gweddill y Deyrnas Unedig;**
2. **Gwella cysylltiadau o fewn y dref a'r porthladd mewn cydymffurfiaeth a Pholisi Strategol PS4;**
3. **Hyrwyddo cyfleoedd i fyw, gweithio, siopa a threulio amser yn gwneud gweithgareddau hamdden a diwylliannol o fewn y dref;**
4. **Cyfrannu tuag at wella amgylchedd ffisegol y dref mewn cydymffurfiaeth a Pholisi PCYFF 2;**
5. **Ehangu a gwarchod treftadaeth gyfoethog y dref mewn cydymffurfiaeth a Pholisi PCYFF 2.**

Eglurhad:

- 6.3.51 Mae yna nifer o nodweddion o'r dref sydd yn rhan o hunaniaeth Caergybi ac sydd angen ymfalchïo ynddynt a chymryd mantais ohonynt megis yr hanes cyfoethog, cysylltiadau amlwg a'r môr a'r porthladd ynghyd a chysylltiadau rheilffordd dda. Serch manteision lleoliadol Caergybi a'i rôl strategol fel porthladd rhyngwladol a thref fwyaf poblog Ynys Môn, mae presenoldeb diwydiannau traddodiadol wedi dirywio ac mae yna gyfyngiadau amrywiol wedi bod yn gysylltiedig â datblygiadau creu swyddi. Mae lefelau ddiweithdra, tlodi ac amddifadedd sydd yn barod yn uwch na'r cyfartaledd wedi cael eu gwaethygu dros y blynyddoedd diwethaf yn sgil colli cyflogwyr diwydiannol mawr yn y dref a'r ardal gyfagos. Mae angen cyfleoedd cyflogaeth newydd arwyddocaol yn yr ardal i wneud i fyny am y swyddi a gollwyd yn flaenorol a lleihau lefelau tlodi a'r problemau cysylltiedig o fewn y dref mewn modd cynaliadwy.
- 6.3.52 Mae rhan helaeth o wardiau Caergybi (cyn ad-drefnu wardiau yn 2013) wedi eu cynnwys yn rhaglen wrthdlodi Cymunedau'n Gyntaf Llywodraeth Cymru sydd yn targedu'r wardiau mwyaf difreintiedig yng Nghymru. Mae Caergybi hefyd wedi ei adnabod fel blaenoriaeth o fewn rhaglenni adfywio Llywodraeth Cymru (e.e. Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid 2014 - 17), ac mae nifer o leoliadau o fewn y dref wedi derbyn statws Parth Menter. Gellir derbyn gwybodaeth bellach ynglŷn â'r weledigaeth ar gyfer Caergybi drwy archwilio'r ddogfen Caergybi 2020: Sicrhau Mantais Gymunedol Gynaliadwy, Rhaglen Amlinellol Strategol (2013) ynghyd ac Astudiaeth Ganol Tref Caergybi: Adroddiad Uwchgyllun Gweledigaeth ac Adfywiad (2014). Nod y polisi yma yw

gwireddu'r amcanion i adfywio tref Caergybi. Mewn cydymffurfiaeth a Pholisi PCYFF1 fe fyddai rhaid i unrhyw ddarpar ddatblygiad gydymffurfio a holl bolisiau o fewn y Cynllun.

- 6.3.53 Mae Caergybi hefyd wedi bod yn llwyddiannus yn derbyn statws Menter Treftadaeth Treflun sydd yn ceisio cynyddu gweithgaredd economaidd o fewn craidd masnachol, wrth ddefnyddio'r amgylchedd hanesyddol fel adnodd positif er mwyn gwarchod a chreu cyfleoedd gyflogaeth ar gyfer y gymuned leol. Mae derbyn y statws yma yn golygu fod cymorth ariannol ar gael sydd yn cefnogi atgyweirio, adferiad pensaernïol ac ail ddefnyddio adeiladau hanesyddol.

YR ECONOMI YMWELWYR

6.3.54 Cyd-destun

- Mae twristiaeth wastad wedi bod yn bwysig yn ardal y Cynllun. Mae eisoes yn cefnogi nifer o swyddi a busnesau yn yr ardal.
- Mae twristiaeth gwyliau lle mae pobl yn aros yn eu gwlad eu hunain wedi cynyddu, wrth i bobl ddewis mynd ar wyliau gartref.
- Mae strategaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer Twristiaeth (2013 - 2020): Partneriaeth ar gyfer Twf yn canolbwyntio ar yr angen: i hyrwyddo, datblygu cynnyrch, datblygu pobl, perfformiad proffidiol a meithrin lle.
- Mae Strategaeth Twristiaeth Ranbarthol Gogledd Cymru (2010 - 2015) a weithredir gan Bartneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru yn pwysleisio'r angen i hyrwyddo cryfderau unigryw, buddsoddi mewn rhagoriaeth cynnyrch, darparu profiad anhygoel i ymwelwyr a gweithio gyda'n gilydd mewn partneriaeth â budd-ddeiliaid lleol.
- Mae Cynlluniau Strategol/ Corfforaethol y ddau Gyngor hefyd yn adnabod twristiaeth fel prif flaenoriaeth.
- Mae'r ddau Gyngor wedi mabwysiadu Cynllun Rheoli Cyrchfan (DMP) sy'n ddogfen strategol bwysig yn amlinellu'r weledigaeth i gyrchfannau ar gyfer dyfodol y sector twristiaeth.

Cyflwyniad

- 6.3.55 Mae twristiaeth yn ffynhonnell bwysig o incwm i nifer o drefi a chymunedau gwledig wrth i ymwelwyr wario ar lety, bwyd, diod, gweithgareddau hamdden a siopa, a hefyd i gadwyni cyflenwi, cyfanwerthwyr a busnesau lleol. Mae twristiaeth yn dod â dros £238 miliwn i economi leol Ynys Môn a thros £851 miliwn i Wynedd (gan gynnwys Parc Cenedlaethol Eryri) bob blwyddyn ac yn cefnogi dros 4,000 a 15,819 o swyddi lleol yn y ddwy sir yn eu trefn.
- 6.3.56 Ei hamgylchedd hanesyddol a naturiol yw ased twristiaeth bwysicaf ardal y Cynllun. Fodd bynnag, er mai'r cefn gwlad a'r arfordir a'r nodweddion hanesyddol sydd heb eu difetha yw asedau mwyaf gwerthfawr ardal y Cynllun i dwristiaeth, y rhain hefyd yw adnoddau mwyaf sensitif yr ardal. Mae rhannau mawr o ardal y Cynllun yn cael eu gwarchod gan ddynodiadau rhyngwladol, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol. Mae rhannau o ardal y Cynllun hefyd yn ffurfio gosodiad Parc Cenedlaethol Eryri.
- 6.3.57 Mae Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd wedi mabwysiadu eu Cynlluniau Rheoli Cyrchfan. Mae'r Cynlluniau Rheoli Cyrchfan yn gosod y nod, yr amcanion a'r weledigaeth ar gyfer ardal yr

Awdurdod, gan dynnu ar y strategaeth twristiaeth ranbarthol sy'n bodoli. Dan bob amcan, caiff prosiectau allweddol eu hadnabod ar gyfer y Cynllun Cyflawni. Mae'r Cynllun Cyflawni wedyn yn rhoi mwy o fanylion am bob un o'r prosiectau a nodwyd.

- 6.3.58 Felly dylai cynigion datblygu hefyd ddefnyddio â chyd-fynd â'r Cynlluniau Rheoli Cyrchfan a dogfennau polisi a strategaethau eraill lleol a chenedlaethol.

POLISI STRATEGOL PS 14: YR ECONOMI YMWELWYR

Wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrwlm trwy gydol y flwyddyn drwy:

1. Ganolbwyntio datblygiadau twristiaeth, diwylliannol, celfyddydol a hamdden sy'n gynaliadwy, yn actif ac ar raddfa fwy yn y canolfannau isranbarthol, y canolfannau gwasanaeth trefol ac, os yn briodol, y canolfannau gwasanaeth lleol;
2. Gwarchod a gwella'r ddarpariaeth llety gwasanaethol presennol a chefnogi darpariaeth newydd o lety gwasanaethol o ansawdd uchel yn y canolfannau isranbarthol, y canolfannau gwasanaeth trefol a lleol ac yn y pentrefi;
3. Rheoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwy, meysydd gwerysyla, gwerysyla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau chalet;
4. Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy aildefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy;
5. Atal datblygiadau fyddai'n cael effaith andwyol annerbyniol ar y cyfleusterau twristiaeth, gan gynnwys llety gwyliau a llefydd o ddiddordeb i ymwelwyr neu eu gosodiad, a gwneud y mwyaf o gyfleoedd i adfer difrod a wnaed eisoes i'r dirwedd.

POLISI TWR 1: ATYNIADAU A CHYFLEUSTERAU YMWELWYR

Cefnogir cynigion i ddatblygu atyniadau neu gyfleusterau ymwelwyr newydd neu i wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol cyn belled â'u bod tu mewn i'r ffin ddatblygu.

Pan nad oes cyfleoedd addas ar gael tu mewn i'r ffin ddatblygu, dim ond cynigion sy'n cynnwys yr hyn a ganlyn fydd yn cael eu caniatáu:

1. Aildefnyddio adeilad(au) presennol neu safle addas a ddefnyddiwyd o'r blaen, neu
2. Aildefnyddio adeilad(au) presennol neu safle sydd â chyswllt agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaeth bresennol, neu
3. Datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef.

Bydd gofyn i'r holl gynigion gydymffurfio gyda'r holl feini prawf canlynol:

- i. Mae graddfa, math a chymeriad y datblygiad arfaethedig yn addas i'w osodiad trefol/gwledig;

- ii. Mae'r datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad;
- iii. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cefnogi ac yn ehangu'r ystod o gyfleusterau yn ardal y Cynllun;
- iv. Mae'r bwriad yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth i ddangos y byddai yna gyfleoedd gyflogaeth leol.

Lle y bo'n briodol, gellir cael mynediad at y datblygiad trwy amryw o ddulliau teithio, yn enwedig dulliau teithio cynaliadwy megis cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus.

Eglurhad:

- 6.3.59 Er mwyn cynnal diwydiant twristiaeth lewyrchus sy'n darparu cyfleoedd cyflogaeth i gymunedau lleol, mae'n hanfodol ein bod yn ehangu amrywiaeth a safon atyniadau a chyfleusterau i ymwelwyr. Gall atyniadau a chyfleusterau newydd helpu i sicrhau cyflogaeth a chreu incwm. Gall y datblygiadau hefyd gynyddu'r ystod o gyfleusterau sydd ar gael i bobl leol.
- 6.3.60 Mae'r amgylcheddau naturiol ac adeiledig yn ffactorau allweddol ar gyfer denu twristiaid i ardal y Cynllun, fodd bynnag, gall datblygiadau twristiaeth newydd gael effaith negyddol ar yr amgylchedd a'r cymunedau lleol os bydden yn cael eu datblygu'n ansensitif neu eu lleoli'n amhriodol.
- 6.3.61 Mae'r polisi hwn yn anelu at annog datblygu atyniadau a chyfleusterau twristiaeth gynaliadwy o ansawdd uchel yn y llyfyr iawn. Dylid lleoli atyniadau a chyfleusterau newydd, os yn bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu lle gall ymwelwyr gael mynediad at ystod o wasanaethau trwy amrywiaeth o ddulliau teithio.
- 6.3.62 Mae'r polisi hefyd yn cydnabod, mewn amgylchiadau eithriadol, bod rhai atyniadau a chyfleusterau angen lleoliad yng nghefn gwlad agored, allan o'r dref, a gallai'r rhain fod yn dderbyniol pe byddent yn arwain at gyfleuster twristiaeth a buddion i gyflogaeth wledig trwy gydol y flwyddyn. Byddai'r math yma o ddatblygiadau yn rhai sydd â chysylltiad gyda nodweddion yr amgylchedd naturiol neu hanesyddol neu weithgaredd awyr agored er enghraifft canolfannau ymwelwyr neu ganolfannau ddehongliad neu ddatblygiad sy'n gysylltiedig â gweithgareddau awyr agored. Fodd bynnag, ni ddylai datblygiadau fod ar draul yr amgylchedd lleol neu les y gymuned. Tu allan i'r ffiniau datblygu dylai cynigion edrych yn gyntaf ar aildefnyddio neu ymestyn adeiladau presennol er mwyn diogelu cefn gwlad rhag datblygiadau amhriodol. Fodd bynnag, gallai atyniadau newydd gael eu caniatáu mewn ardaloedd penodol yn y wlad os gellir dangos nad oes yna safleoedd ac adeiladau dilyniannol a ffafir. Bydd angen i bob cynnig y tu allan i aneddeledd presennol sefydlu pam fod lleoliad gwledig yn angenrheidiol.

POLISI TWR 2: LLETY GWYLIAU

Bydd cynigion ar gyfer:

1. Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu
2. Trosi adeiladau presennol i lety o'r fath, neu
3. Ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli,

Yn cael ei chaniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;

- ii. **Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;**
- iii. **Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;**
- iv. **Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;**
- v. **Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.**

Eglurhad:

- 6.3.63 Nid yw'r polisi hwn yn berthnasol i gynigion i sefydlu safleoedd carafanau gwyliau sefydlog neu deithiol newydd, safleoedd chalet newydd neu safleoedd gweryslla moethus amgen. Caiff cynigion o'r fath eu hystyried o dan bolisiau TWR3 a TWR5 y Cynllun hwn.
- 6.3.64 O ran llety gwasanaethol, mae'r polisi hwn yn berthnasol i amrywiaeth o wahanol fathau o lety, o westai mawr o ansawdd uchel i lety gwely a brecwast bach. Gall gwestai o ansawdd a mathau eraill o lety gwasanaethol ddod â buddion economaidd sylweddol i ardal y Cynllun, ac ehangu'r math o lety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr. Caiff ei gydnabod yn eang nad oes ystod ddigonol o lety o'r fath yn ardal y Cynllun. Nod y polisi hwn yw cefnogi'r egwyddor o ehangu'r ystod o lety gwasanaethol, a chynyddu eu nifer a gwella eu hansawdd. Yn unol â Pholisi PS11 mae'n bwysig hefyd nad yw gwestai yn cael eu colli.
- 6.3.65 Mae tystiolaeth am gyfraddau meddiannu yn awgrymu bod llety hunanwasanaeth sydd o safon dda yn gyffredinol yn dal yn boblogaidd gydag ymwelwyr. Mae Polisi PS11 a Pholisi TWR2 yn cydnabod bod rheoli'r ystod eang o lety hunanwasanaeth o ansawdd uchel yn hanfodol ar gyfer rhoi dewis i ymwelwyr. Mae'r polisi felly'n anelu at gefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau hunanwasanaeth o ansawdd uchel mewn lleoliadau cynaliadwy, sy'n rhoi dewis o'r fath.
- 6.3.66 Pan roddir caniatâd cynllunio i lety hunanwasanaeth, rhoddir amod ar y caniatâd i sicrhau bydd yr adeilad ond yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau ac na ellir ei ddefnyddio i breswylion barhaol ynddo. Ni chaniateir llety hunanwasanaeth sy'n 'adeilad newydd' yng nghefn gwlad agored er mwyn gwarchod yr ardal rhag i gartrefi gwyliau preifat gael eu hadeiladu ar draws Ardal y Cynllun.
- 6.3.67 Yn hanesyddol mae canllawiau cynllunio cenedlaethol a pholisi cynllunio lleol (yn arbennig yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd) wedi rhoi blaenoriaeth i drosi adeiladau presennol yng nghefn gwlad i ddefnydd economaidd. Mae hyn yn golygu bod nifer helaeth o adeiladau sydd wedi cael eu trosi i lety hunanwasanaeth mewn rhai ardaloedd. Felly, mae yna bryderon am orddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun. Gall hyn olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir gallai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg, nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu bydd busnesau yn methu. Fe fydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol, a bydd yn cynorthwyo i wneud yn siŵr nad oes bwlch i ganiatáu ail-ddatblygu adeiladau presennol neu adeiladau newydd yng nghefn gwlad i ddefnydd gwyliau a bod yna angen caniatáu iddynt newid wedyn i ddefnydd preswyl os dangosir nad ydynt yn hyfyw fel defnydd gwyliau.

POLISI TWR 3: SAFLEOEDD CARAFANAU SEFYDLOG A SIALÉ A LLETY GWERSYLLA AMGEN PARHAOL

Gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau sefydlog newydd

1. ² (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd sialé gwyliau newydd³ neu lety gwesylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafannau sefydlog, sialé neu lety gwesylla amgen parhaol, dim ond os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol:
 - i. Nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafannau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwesylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a
 - ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
 - iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
2. Mewn amgylchiadau eithriadol caniateir cynigion a fyddai'n arwain at adleoli safle carafán statig neu siales presennol sydd wedi eu lleoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn neu Ardaloedd Tirwedd Arbennig sydd yn ffurfio rhan o'r Ardal Rheoli Newid yr Arfordir i safle arall ble fo bosib bodloni meini prawf 1. i - iii a phan fo'r safle newydd wedi cael ei leoli tu allan i'r Ardal Rheoli Newid yr Arfordir.
3. Oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig, bydd cynigion i wella safleoedd sefydlog a chalet sy'n bodoli eisoes trwy:
 - i. Estyniadau bychain i arwynebedd y safle, a/ neu
 - ii. Ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg,

yn cael eu caniatáu os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

² Diffinnir dan Ddeddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960 (fel yr addaswyd gan Ddeddf Safleoedd Carafannau 1968)

³ Er diben y Cynllun hwn, caiff chalet gwyliau ei ddiffinio fel unrhyw strwythur neu adeilad addas y bwriedir ei ddefnyddio fel llety gwyliau, nad yw'n cael ei ddiffinio gan y diffiniad statudol o garafán, hynny yw:

- pan nad yw'n bosib cludo'r strwythur i'r safle mewn un darn, a/neu
- bod y strwythur/adeilad cyn ei roi at ei gilydd yn cynnwys mwy na dau ran; a/neu
- bod y strwythur yn cael ei osod ar sylfaen sydd wedi'i adeiladu'n bwrpasol, a/neu
- nad oes modd symud y strwythur oddi ar y safle mewn un darn, unwaith y mae wedi'i roi at ei gilydd

- iii. Nid yw'r gwelliannau yn cynyddu nifer y carafannau sefydlog neu'r unedau chalet ar y safle, oni bai, mewn amgylchiadau eithriadol, bydd y cynigion yn golygu ail-leoli parciau presennol sydd wedi eu lleoli o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol;
 - iv. Bod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun i wella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ar y safle;
 - v. O ran safleoedd sydd wedi eu lleoli o fewn Ardal Rheoli Newid yr Arfordir, fod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun ehangach i wella diogelwch preswylwyr y carafannau neu breswylwyr y siales;
 - vi. Bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch;
 - vii. Ei fod yn addas yng nghyd-destun polisiau eraill yn y Cynllun.
4. Tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig, bydd cynigion i wella safleoedd carafannau sefydlog a chalet sy'n bodoli eisoes trwy:
- i. estyniadau bychain i arwynebedd y safle, a/neu
 - ii. ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg, a/neu,
 - iii. cynnydd bychan yn nifer yr unedau ar y safle,

yn cael eu caniatáu os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

- iv. Bod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun i wella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ar y safle;
- v. Bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch.
- vi. O ran safleoedd sydd wedi eu lleoli o fewn Ardal Rheoli Newid yr Arfordir, fod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun ehangach i wella diogelwch preswylwyr y carafannau neu breswylwyr y siales;
- vii. Bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carafannau gwyliau sefydlog neu chalets gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle;
- viii. Ei fod yn addas yng nghyd-destun polisiau eraill yn y Cynllun.

Eglurhad:

- 6.3.68 Mae safleoedd carafannau sefydlog a chalet yn ffynhonnell bwysig o lety gwyliau yn ardal y cynllun. Fodd bynnag, mae'r doreth o feysydd carafannau sefydlog a chalet, yn enwedig ar hyd yr arfordir, wedi cael effaith andwyol ar edrychiad y dirwedd. Mae'r nifer uchel o safleoedd presennol ar hyd yr arfordir yn golygu bod rhai rhannau o ardal y cynllun eisoes yn cael eu gwasanaethu'n dda gan ddefnyddiau o'r fath, a'r sector carafannau gwyliau sefydlog a chalets gwyliau yw'r sector sy'n darparu'r rhan fwyaf o'r holl lefydd gwely mewn llety i ymwelwyr yn yr ardal. O ganlyniad, efallai na fydd cyfiawnhad dros ddarparu un ai safleoedd carafannau sefydlog newydd (unedau sengl neu ddwbl) neu safleoedd chalets gwyliau newydd mewn ardaloedd arfordirol.
- 6.3.69 Comisiynwyd Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri i reoli datblygiadau megis safleoedd carafannau sefydlog a chalet trwy adnabod a gwarchod ardaloedd sensitif ac arbennig rhag datblygiadau amhriodol. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad efallai y byddai yna gapasiti cyfyngedig iawn mewn rhai ardaloedd y tu

allan i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig am ddatblygiadau meysydd carafannau sefydlog/sialé o ansawdd uchel os yw'r rheini'n digwydd yn anaml iawn, ar raddfa fach iawn, ac yn cael eu lleoli'n dda. Ym mhob achos, dylai datblygiadau osgoi'r ymyl arfordirol sydd heb ei ddatblygu, a'r ardal union gyfagos.

- 6.3.70 Caniateir ail-leoli safleoedd presennol oddi mewn i'r Parth Rheoli Newid Arfordirol os yw'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd a Pholisi TWR3, Polisi ARNA1 a phob polisi perthnasol arall yn y Cynllun. Rhoddir ystyriaeth i gynnydd bach mewn unedau os gyflwynir achos busnes / asesiad hyfywdra sy'n cyfiawnhau'r cynnydd er mwyn hwyluso parciau presennol sydd wedi ei leoli o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol.
- 6.3.71 Y prif amcan dros ddynodi Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yw gwarchod a gwella i harddwch naturiol, felly rhaid rhoi'r statws gwarchodaeth uchaf posib iddynt rhag datblygiadau amhriodol. Gall effeithiau cronus datblygiadau carafannau sefydlog a chalet oddi mewn i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol fod yn ymwithiol yn y dirwedd ac yn niweidiol i gymeriad yr ardal wledig, oni bai eu bod yn cael eu rheoli'n llym. Mae Ardaloedd Tirwedd Arbennig yn ddynodiadau lleol anstatudol. Eu nod yw sicrhau na chaiff y dirwedd ei niweidio gan ddatblygiadau amhriodol. Daeth yr astudiaeth capasiti a sensitifrwydd i'r casgliad, yn gyffredinol, nad oedd capasiti am ddatblygiadau neu estyniadau pellach i feysydd carafannau sefydlog/chalet oddi mewn i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig (a'r holl ardaloedd sy'n cyfrannu i'w gosodiad).
- 6.3.72 Oddi mewn i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig, mae'n bosib y caniateir estyniad i safle, os nad oes cynnydd yn nifer y carafannau neu'r chalets, os gellir dangos y byddai yna fuddion amlwg o leihau'r effaith ar y dirwedd o amgylch.
- 6.3.73 Tra bod rhai safleoedd eisoes wedi gweld gwelliant graddol, mae angen uwchraddio a gwella llawer ohonynt. Mae nifer o safleoedd presennol wedi'u lleoli mewn ardaloedd sy'n weledol sensitif, yn arbennig ar hyd yr arfordir. Nod y polisi hwn yw hyrwyddo gwelliannau ac uwchraddio safon llety i ymwelwyr ar safleoedd presennol, a lleihau effaith y safleoedd hyn ar y dirwedd, yn cynnwys golygfeydd i mewn ac allan o Barc Cenedlaethol Eryri. Bydd cynigion i ddarparu cyfleusterau adwerthu (rhai bwyd ac fel arall), bwytai/caffis a bwyd i'w gario allan yn cael eu trafod o dan bolisiau adwerthu'r Cynllun hwn.
- 6.3.74 Tu allan i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig mae'n bosib y rhoddir caniatâd i gynnydd bychan yn nifer yr unedau ar safle os gellir dangos bod y bwriad yn cynnig gwelliannau tirwedd ag amgylcheddol sylweddol i'r safle ac yn lleihau ei effaith ar y dirwedd a'r amgylchedd. Nid yw 'bychan' o safbwynt ymestyn arwynebedd safle wedi'i ddiffinio. Fel arfer, byddai gwella gosodiad a lleoliad yr unedau, ynghyd â gwella cylchrediad mewnlol, manau parcio a thirlunio yn golygu yr un nifer neu ychydig llai o unedau ar y safle. Fodd bynnag, cydnabyddir y gall fod achosion lle gallai gwelliannau tirlunio arwain at gynnydd yn y nifer o unedau cyn belled bod y cynnydd yn fach ac ni fydd y cynnydd yn y nifer o unedau yn creu niwed annerbyniol i edrychiad y safle. Fel rheol gyffredinol, ystyrir fod cynyddiad bras o 10% uwchlaw'r nifer o unedau pan wnaed y cais gwreiddiol yn fychan. Fodd bynnag, wrth gyfeirio at y canllaw cyffredinol yma, bydd pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei deilyngdod oherwydd yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad y safleoedd.

- 6.3.75 Yn nghyd-destun y polisi yma llety gweryslla amgen parhaol yw unedau na ellir ei dynnu i lawr pan ddim mewn defnydd oherwydd graddfa'r cysylltiad ffisegol i'r tir a natur eu dyluniad. Bydd Canllaw Cynllunio Atodol yn cael ei gyhoeddi i roi mwy o arweiniad ar y mater yma.

POLISI TWR 4: DEILIADAETH GWYLIAU

Caniateir cynigion am carafannau sefydlog a siales neu gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafannau sefydlog a chalet presennol os gellir dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd.

Mewn achosion sy'n ymwneud ag ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafannau sefydlog a chalet presennol, bydd angen sicrhau:

1. **Bod y llety a'r safle yn addas i fyw ynddynt yn ystod y gaeaf;**
2. **Na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol;**
3. **Ni fydd ymestyn y tymor estynedig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol.**

Eglurhad:

- 6.3.76 Wrth i safonau'r unedau gwyliau a chyfleusterau ar safleoedd wella, ac wrth i'r galw yn y diwydiant gwyliau newid, mae yna bwysau i ymestyn y cyfnod deiliadaeth gwyliau. Mae lleoliad nifer o safleoedd carafannau sefydlog a siales mewn ardaloedd lle byddai'r ddarpariaeth o dai parhaol yn groes i bolisiâu cynllunio cenedlaethol a lleol sy'n ceisio rheoli datblygiad, er enghraifft, er mwyn gwarchod cefn gwlad agored. Efallai na fydd rhai safleoedd yn ardal y cynllun yn addas ar gyfer eu meddiannu trwy gydol y flwyddyn oherwydd ansawdd eu chyfleusterau, neu oherwydd eu bod yn agos iawn at gynefin pwysig sydd angen ei warchod ar adegau penodol o'r flwyddyn. Gall gosod amodau ar y datblygiadau hyn sicrhau bod llety gwyliau yn cael eu defnyddio i'r diben a fwriadwyd ar eu cyfer, ac nad ydynt yn dod yn gartref parhaol.
- 6.3.77 Rhaid i bob gweithredwr safle gadw cofrestr sy'n cael ei diweddarau o enwau holl berchenogion/deiliaid yr unedau a chyfeiriad eu prif gartref er mwyn sicrhau nad yw'r unedau gwyliau yn dod yn brif gartref i'r perchennog/deilydd.

POLISI TWR 5: SAFLEOEDD CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA A LLETY GWERSYLLA AMGEN DROS DRO

Caniateir cynigion am safleoedd carafannau teithiol, gweryslla neu lety wersylla amgen dros dro, estyniadau i safleoedd presennol neu leiniau ychwanegol os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. **Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;**
2. **Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;**
3. **Mae ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;**

4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.
5. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.
7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

Eglurhad:

- 6.3.78 Ynghyd destun y polisi yma mae 'unedau teithiol' yn cynnwys carafanau teithiol, pebyll, pebyll trelar a charafanau modur.
- 6.3.79 Nod y polisi hwn yw hwyluso gallu sefydlu safleoedd teithio a gwersylla o ansawdd uchel mewn lleoliadau priodol, gan gydnabod y cyfraniad a wneir gan safleoedd teithio a gwersylla o ansawdd uchel i'r amrediad o lety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr.
- 6.3.80 Mae ffurfiau amgen o lety gwersylla fel iyrtau, tipis a phebyll pren wedi dod yn fwy poblogaidd yn y blynyddoedd diweddar, wrth i ymwelwyr chwilio am brofiad gwersylla gwahanol. Bydd caniatáu cynigion gwersylla amgen yn arwain at amrediad eang o gynigion i dwristiaid yn ardal y cynllun, allai fod o fudd i'r economi dwristiaeth leol.
- 6.3.81 Er eu bod yn aml ond yn cael eu defnyddio am ran o'r flwyddyn, mae safleoedd carafanau teithiol a gwersylla yn aml wedi'u lleoli mewn lleoliadau amlwg ac agored a gall fod yn ymwithiol iawn yng nghefn gwlad agored, yn enwedig ar hyd yr arfordir. Ceir ardaloedd sydd dan bwysau aruthrol mewn nifer o gymunedau sydd wedi'u lleoli ger yr arfordir, gan gynnwys rhannau helaeth o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd y Cyngor angen tystiolaeth gref na fydd cynigion am fwy o unedau llety mewn ardaloedd o'r fath yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu, nac yn niweidio cymeriad neu adnoddau naturiol yr ardaloedd hyn.
- 6.3.82 Bydd lleoliad unrhyw dirlunio, gosodiad y safle a sgrinio felly'n ystyriaethau pwysig wrth asesu cynigion. Ym mhob achos, bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun tirwedd gyda'r cais, ynghyd â chynllun gwella ar gyfer estyniadau.
- 6.3.83 Dylid symud pob uned oddi ar y safle pan nad yw'n cael eu defnyddio ac yn ystod misoedd y gaeaf. Ystyriwyd bod safleoedd carafanau teithiol a gwersylla yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir ac yn cael llai o effaith ar y dirwedd na safleoedd carafanau sefydlog oherwydd yn sgil eu natur mae ganddynt nodweddion dros dro ac nid ydym yn cael effaith parhaol ar yr amgylchedd lleol.
- 6.3.84 Er mwyn sicrhau bod cyn lleied o effaith â phosib ar y dirwedd gyda chynigion ar gyfer gwersylla amgen, dylai pob strwythur fod yn rhai dros dro, y gellir eu datgymalu a'u symud, a dylai fod ganddynt gysylltiad ffisegol cyfyngedig â'r ddaear. Ni ystyrir fod seiliau concriid yn dderbyniol. Dylid defnyddio llwyfannau neu ddeciau pren, y gellir eu symud o'r safle pe bai angen. Lle mae'n bosib dylid cymryd camau i adfer y safle yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol pan nad yw'n cael eid defnyddio.
- 6.3.85 Er mwyn sicrhau bod y strwythurau dros dro hyn yn cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad ydynt yn dod yn anheddau parhaol, llawn amser, dylai'r strwythurau ddarparu llety gwyliau sylfaenol. Dim ond cyfleusterau sylfaenol ar gyfer cysgu, eistedd a bwyta y dylent eu darparu, ac ni ddylid gosod gwasanaethau dŵr neu ddarpariaeth draenio ar gyfer toiledau, cawodydd ac ymolchi

ynddynt. Mae hyn yn sicrhau nad yw'r strwythurau yn dod yn ddigon parhaol i gynyddu lefel yr effaith ar y dirwedd neu effaith adfer y safle pe bai angen symud y strwythurau. Dylai cyfleusterau ychwanegol (os nad ydynt yn bodoli eisoes) gael eu darparu ar wahân i'r llety trwy drosi neu ymestyn adeilad(au) presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid i'r ymgeisydd ddangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.

- 6.3.86 Caiff unrhyw gynigion sy'n cynnwys strwythurau sy'n cysylltu i'r prif gyflenwad dŵr a draenio eu trin a'u trafod dan bolisi TWR3.
- 6.3.87 Gan fod tirwedd cefn gwlad yn wahanol iawn yn ystod misoedd y gaeaf, gosodir amod ar bob caniatâd cynllunio am safleoedd newydd, yn cyfyngu cyfnod defnyddio'r safle i'r cyfnod rhwng Mawrth 1af a Hydref 31ain yr un flwyddyn.
- 6.3.88 Caiff lleoliad anymwrthiol ei ddiffinio fel un sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys.
- 6.3.89 Ni chaiff gwestai gwely a brecwast sy'n cael eu rhedeg mewn annedd preswyl (defnydd C3) ganiatâd i arallgyfeirio yn y modd hwn, er mwyn osgoi toreth o strwythurau o'r fath oddi mewn i gwrtilau preswyl.

CANOL TREFI A DATBLYGIADAU MANWERTHU

6.3.90 Cyd-destun

- Un o amcanion y Llywodraeth ar gyfer canol trefi a manwerthu yw hyrwyddo canol trefi, phentrefi a chanolfannau ardal a lleol fel y lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer manwerthu, hamdden a swyddogaethau eraill tebyg.
- Wrth benderfynu p'un ai i adnabod safleoedd ar gyfer datblygiad manwerthu ai peidio, yn y lle cyntaf, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried a oes angen darpariaeth ychwanegol ar gyfer y defnyddiau hyn.
- Dylai Cynlluniau Datblygu sefydlu beth yw hierarchaeth bresennol canolfannau ac adnabod y rhai hynny sy'n cyflawni swyddogaethau arbenigol gan fod yn eglur ynghylch eu rôl yn y dyfodol.
- Mae'r economi leol, yr economi genedlaethol a'u marchnadoedd manwerthu wedi profi newidiadau sylweddol yn ystod y ddegawd ddiwethaf. Tra bod y dirwasgiad economaidd diweddar wedi cael effaith fawr, mae newid strwythurol hirdymor i'r modd y mae pobl yn siopa wedi bod yn digwydd o ganlyniad i'r newid yn ymddygiad defnyddwyr, newidiadau technolegol ac ymddangosiad a thwf canolfannau manwerthu newydd y tu allan i ganol trefi a mathau eraill o siopa.
- Mae Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd yn gweithredu rhaglenni â'r amcan i wella rhai adeiladau gwael nad ydynt yn cael eu defnyddio'n llawn yn ogystal â gwella'r drefwedd mewn ymgais i ddenu mwy o bobl i siopa mewn nifer o ganol trefi.

Cyflwyniad

- 6.3.91 Mae Strategaeth Aneddiadau'r Cynllun yn cydnabod cymeriad a rôl unigryw amrywiol ganol trefi yn ardal y Cynllun. Mae canol trefi a dinasoedd yn elfennau hanfodol o'r economi leol ac yn parhau i

ddarparu pwynt canolog i gymunedau. Mae'n bwysig felly sicrhau fframwaith cynllunio sy'n diogelu a gwella sefyllfa'r canol trefi fel lleoliadau ar gyfer gwasanaethau manwerthu a masnachu. Mae canolfannau bywiog ac actif yn darparu amrywiaeth o ddefnyddiau gan gynnwys unedau preswyl, gweithgaredd busnes, darpariaeth gwasanaeth, unedau manwerthu, a chyfleusterau hamdden a diwylliannol. Mae gan y Cynllun rôl i'w chwarae wrth gefnogi datblygiadau fydd yn gwarchod ac yn hyrwyddo bywiogrwydd a hyfywedd y canolfannau sy'n bodoli.

6.3.92 Nododd yr Astudiaeth Manwerthu (2013) a wnaed i hysbysu'r Cynllun y canolfannau hynny o fewn y goeden aneddeleodd sydd â swyddogaeth manwerthu sylweddol. Mae'r prif gategoriâu yn y goeden manwerthu fel a ganlyn: Isranbarthol, Trefol, a Lleol. Nid yw'r Goeden Aneddeleodd yn y Cynllun yr un fath â'r Goeden Manwerthu am ei bod wedi ei seilio ar ystod ehangach o ffactorau gan gynnwys rhifau tai a nifer, math a graddfa'r cyfleusterau a gwasanaethau sydd eisoes yn bodoli o fewn pob cymuned. Mae Atodiad 4 y Cynllun a Phapur Pwnc 5: Datblygu'r Goeden Aneddeleodd yn esbonio'r rhesymeg dros Goeden Aneddeleodd y Cynllun.

6.3.93 Cydnabu'r astudiaeth hefyd bod yr ardal yn cael ei gwasanaethu gan goeden manwerthu sy'n cynnwys canolfannau y tu allan i ardal y Cynllun, e.e. Llandudno a Chaer. Yn ôl yr astudiaeth roedd yna angen meintiol cyfyngedig i ddarparu a dosbarthu ryw 372 metr sgwâr net o ofod llawr ar gyfer nwyddau cyfleus a'i ddosbarthu fel y nodir isod:

Tabl 12: Gofod llawr nwyddau cyfleus

Canolfan Fanwerthu	2011 – 2021	2022 - 2026	Cyfanswm dangosol (net)
Caernarfon	125 m.sg	75 m.sg	200 m.sg
Pwllheli	132 m.sg	40 m.sg	172 m.sg

6.3.94 Fodd bynnag, o ran nwyddau cymharol, daeth yr Astudiaeth i'r casgliad bod potensial i ddarparu ryw 9,353 metr sgwâr net o arwynebedd llawr dros gyfnod y Cynllun fel y nodir isod:

Tabl 13: Gofod llawr nwyddau cymhariaeth

Canolfan Fanwerthu	2011 – 2021	2022 - 2026	Cyfanswm dangosol (net)
Bangor	5,105 m.sg	2,808 m.sg	7,913 m.sg
Caernarfon	-	176 m.sg	176 m.sg
Pwllheli	413 m.sg	359 m.sg	772 m.sg
Llangefni	44 m.sg	448 m.sg	492 m.sg

6.3.95 Mae siopau pentref a gwasanaethau yn y gymuned (e.e. swyddfa bost, tafarndai) yn bwysig i gymunedau gwledig oherwydd eu bod yn gallu darparu ar gyfer anghenion dydd i ddydd pobl, yn enwedig pobl sydd wedi'u hynysu o ran lleoliad neu oherwydd amgylchiadau. Mae'r Cynllun yn anelu at ddiogelu a gwella gwasanaethau o'r fath ac annog y ddarpariaeth o wasanaethau amlbwrpas yn y gymuned lle bo hynny'n bosib.

POLISI STRATEGOL PS 15: DATBLYGIADAU CANOL TREFI A MANWERTHU

Bydd y Cynghorau'n gweithio gyda sefydliadau partner a'r gymuned leol i warchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi yn ardal y Cynllun gan gydnabod eu swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol yn unol â'r goeden fanwerthu a ganlyn:

	Canolfan Fanwerthu Isranbarthol	Bangor
Gwynedd	Canolfan Fanwerthu Drefol	Caernarfon, Porthmadog, Pwllheli
	Canolfan Fanwerthu Leol	Abersoch, Abermaw, Bethesda, Blaenau Ffestiniog, Criccieth, Llanberis, Nefyn, Penrhyndeudraeth, Penygroes, Tywyn
Ynys Môn	Canolfan Fanwerthu Drefol	Caergybi, Llangefni
	Canolfan Fanwerthu Leol	Amlwch, Benllech, Biwmares, Cemaes, Llanfair Pwllgwyngyll, Porthaethwy, Rhosneigr, Y Fali

Bydd y Cynghorau yn hyrwyddo bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi yn y Ganolfan Fanwerthu Isranbarthol, y Ganolfan Fanwerthu Drefol a'r Ganolfan Fanwerthu Leol fel y dangosir ar y Mapiau Cynigion trwy:

1. Annog cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas (fel y diffinnir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 4) mewn amgylcheddau o ansawdd uchel sy'n denu ystod eang o bobl ar wahanol amseroedd o'r dydd, sy'n ddiogel ac yn hygyrch i bawb;
2. Sicrhau y bydd buddsoddiad newydd yn cyd-fynd â graddfa a swyddogaeth ganol y ddinas/tref yn unol â'r hierarchaeth fanwerthu;
3. Hwyluso darpariaeth o tua 372 metr sgwâr (net) o ofod llawr newydd ar gyfer nwyddau cyfleus erbyn 2026 yn unol â chasgliadau'r Astudiaeth Fanwerthu (2013) mewn lleoliadau priodol yn y canolfannau manwerthu canlynol:
 - i. 200 m.sg. net Caernarfon
 - ii. 172 m.sg. net Pwllheli

ac, o ran nwyddau cymharol, hwyluso darpariaeth o ddu 9,353 metr sgwâr (net) o ofod llawr erbyn 2026 yn unol â chasgliadau'r Astudiaeth Fanwerthu (2013) mewn lleoliadau priodol yn y canolfannau manwerthu canlynol:

 - iii. 7,913 m.sg. net Bangor
 - iv. 176 m.sg. net Caernarfon
 - v. 772 m.sg. net Pwllheli
 - vi. 492 m.sg. net Llangefni
4. Gwrthsefyll datblygiadau sy'n tynnu oddi ar eu bywiogrwydd a'u hyfywedd a gwarchod rhag colli unedau manwerthu yn y Prif Ardaloedd Manwerthu, fel cânt eu dangos ar y mapiau cynigion;
5. Gwneud y mwyaf o gyfleoedd i aildefnyddio adeiladau addas mewn canol trefi;
6. Gwrthsefyll ymestyn datblygiadau manwerthu a hamdden y tu allan i ganol trefi;
7. Hybu cysylltiadau cynaliadwy rhwng y gweithle, y cartref a chanol trefi.

Caiff siopau a gwasanaethau mewn Canolfannau Manwerthu Lleol a phentrefi llai sy'n darparu ar gyfer anghenion dydd i ddydd cymunedau eu diogelu rhag eu colli'n ddiangen a chefnogir cynigion am wasanaethau cymunedol amlbwrpas.

POLISI MAN 1: DATBLYGIADAU ARFAETHEDIG MEWN CANOL TREFI

Bydd cynigion am ddatblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd yn cael eu cyfeirio at ganol trefi, fel y dangosir ar y Mapiau Cynigion, yn y lle cyntaf, cyn belled â bod graddfa a math y datblygiad yn briodol i faint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan yn y goeden fanwerthu welir ym Mholisi PS 15.

Caniateir cynigion am ddatblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd oddi mewn i ganol trefi sydd wedi'u diffinio ar y Mapiau Cynigion os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. Maent yn gwella atyniad, bywiogrwydd a hyfywdra canol y dref,
2. Nid yw'r datblygiad arfaethedig, un ai ar ei ben ei hun neu wedi'i gyfuno ag eraill, yn tanseilio rôl fanwerthu'r ganolfan;
3. Mae'r defnydd arfaethedig yn cyd-fynd â defnyddiau cyfagos;
4. Nid yw'r datblygiad yn creu nifer gormodol o flaenau gwag.

Bydd cynigion a fyddai'n arwain at golli defnydd manwerthu/hamdden bresennol (fel ag y diffiniwyd gan Bolisi Cynllunio Cymru) tu allan i'r Brif ardal Siopa ond o fewn y canol tref diffiniedig yn cael ei wrthod oni bai fod modd dangos:-

5. Fod y defnydd presennol yn amhriodol neu yn ddiangen, a
6. Nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw yn ariannol, a
7. Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd manwerthu/hamdden arall addas, a
8. Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.

Byddai angen i ddatblygiadau manwerthu a masnachol tu allan i'r canol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi'i nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol a chydymffurfio â pholisïau eraill yn y Cynllun.

Eglurhad:

6.3.96 Mae Polisi Cynllunio Cymru'n nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol adnabod hierarchaeth bresennol o ganolfannau ac amlygu unrhyw rai sy'n cyflawni swyddogaethau arbenigol.

6.3.97 Mae'r Cynllun yn cydnabod y bydd y canolfannau enwir uchod yn parhau i fod yn ganolbwynt i weithgareddau manwerthu, masnachol, diwylliannol a hamdden yn yr ardal. Mae'r canolfannau hyn yn bwysig i'r economi leol, ac yn sicrhau bod amrywiaeth o swyddogaethau sy'n cyd-fynd â'i gilydd ar gael, gan leihau'r angen i deithio, gan fod yn gatalydd i adfywio llwyddiannus a chynorthwyo i gynnal cymunedau cynaliadwy.

6.3.98 Dylai datblygiadau manwerthu a masnachol gael eu lleoli oddi mewn i'r canol trefi diffiniedig a

nodir uchod. Rhoddir blaenoriaeth yn gyntaf i ddatblygu safleoedd yn y Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Manwerthu Trefol, yna safleoedd ar gyrion canolfannau, ac wedyn Canolfannau Manwerthu Lleol. Caiff cynigion eu pennu yn unol â'r dull dilyniannol a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru'n a NCT 4.

- 6.3.99 Gall datblygiadau manwerthu a masnachol newydd sydd wedi'u lleoli tu allan i ganol trefi effeithio'n andwyol ar ba mor fywiog, deniadol a hyfyw yw'r canolfannau presennol. Rhaid ystyried yr effeithiau hyn wrth benderfynu ar gynigion am ddatblygiadau manwerthu newydd.
- 6.3.100 Gellir gwarchod a gwella pa mor fywiog, hyfyw a atyniadol yw'r canol trefi sydd wedi'u hadnabod yn y cynllun trwy sicrhau bod canol trefi a nodir yn yr hierarchaeth fanwerthu yn parhau i fod y prif ganolbwynt i ystod eang o ddefnyddiau canol tref gan gynnwys (A1, A2 ac A3), swyddfeydd masnachol a chyhoeddus (B1), cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) ac adloniant a hamdden (D2). Rhoddir anogaeth i leoli'r mathau olaf o ddefnyddiau canol tref (B1, D1 a D2) oddi mewn i ganol trefi sydd wedi'u hadnabod, ond y tu allan i'r Prif Ardaloedd Manwerthu a nodwyd. Mae'r Prif Ardaloedd Manwerthu ym Mangor, Caernarfon, Porthmadog a Phyllheli, Caergybi a Llangefni fel y dangosir ar y Mapiau Cynigion wedi cael eu hadnabod i ddiogelu a chyfoethogi eu swyddogaeth fanwerthu.

POLISI MAN 2: PRIF ARDALOEDD MANWERTHU (Y CRAIDD MANWERTHU)

Mae Prif Ardaloedd Manwerthu wedi'u dynodi ym Mangor, Caernarfon, Porthmadog, Pwllheli, Caergybi a Llangefni fel y dangosir ar y Mapiau Cynigion.

Caniateir cynigion i newid defnydd llawr gwaelod eiddo yn yr ardaloedd hyn o Ddosbarth A1 siopau i ddefnyddiau arall, ble:

- 1. Y gellir dangos nad yw'r eiddo yn hyfyw mwyach ar gyfer ddefnydd A1 ac y gwnaed pob ymdrech i gynnal y defnydd A1 yn yr eiddo, ond heb lwyddiant, trwy ei farchnata am bris rhesymol ar y farchnad am gyfnod o chwe mis o leiaf; a**
- 2. Nad yw'r newid defnydd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar swyddogaeth fanwerthu neu gymeriad y brif ardal fanwerthu, neu ar ei atyniad, bywiogrwydd a hyfywdra.**

Eglurhad:

- 6.3.101 Yn y trefi sydd wedi'u hadnabod yn y Polisi hwn, siopau yw'r mwyafrif o unedau llawr gwaelod yn y Prif Ardaloedd Manwerthu. Mae'r Prif Ardaloedd Manwerthu wedi'u hadnabod ar y Mapiau Cynigion ac mae eu ffiniau'n seiliedig ar argymhellion Astudiaeth Manwerthu Gwynedd a Môn (2013).
- 6.3.102 Nod y polisi hwn yw diogelu a chyfoethogi bywiogrwydd a hyfywedd y Prif Ardaloedd Manwerthu trwy reoli'r nifer o ddefnyddiau nad ydynt yn rhai A1. Gallai crynodiad o ddefnyddiau nad ydynt yn rhai A1 fod yn fygythiad i ffyniant y Prif Ardaloedd Siopa.
- 6.3.103 Mae'r Cyngor yn cydnabod y gall rhai siopau ddod yn wag ac aros yn wag am gyfnod hir o amser. Os yw uned yn aros yn wag am gyfnod hir, gall effeithio'n negyddol ar ba mor fywiog, hyfyw ac atyniadol yw'r ardal. Un ffordd y gall y system gynllunio gynorthwyo i adfer Prif Ardaloedd

Manwerthu yw caniatáu mwy o hyblygrwydd lle mae siopau sy'n wag yn y tymor hir yn dod yn broblem. Wrth ystyried cynigion i newid defnydd uned fanwerthu mewn amgylchiadau o'r fath, rhaid cyflwyno tystiolaeth glir i ddangos fod yr uned wedi cael ei marchnata'n eang fel siop am gyfnod parhaus o chwe mis, ar bris gwerthu neu bris rhent teg, ac na wrthodwyd unrhyw gynnig rhesymol.

- 6.3.104 Ystyrir bod digon o gyfleodd i annog cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau sy'n cyd-fynd â'i gilydd mewn ardaloedd yn y canol trefi diffiniedig sy'n amgylchynu'r Prif Ardaloedd Siopa.

POLISI MAN 3: MANWERTHU TU ALLAN I GANOL TREFI DIFFINIEDIG OND ODDI MEWN I FFINIAU DATBLYGU

Diogelir siopau sydd wedi'u lleoli tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i'r ffin ddatblygu trwy wrthod cynigion am ddefnyddiau eraill oni bai y gellir dangos ei bod yn bosib cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. Mae gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol;
2. Os nad oes gwasanaeth tebyg yn bresennol, bod yr eiddo wedi bod ar y farchnad am bris gwerthu neu bris rhent rhesymol am gyfnod parhaus o chwe mis;
3. Na fydd y defnydd newydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau defnyddiau cyfagos.

Caniateir cynigion am siopau cyfleus newydd ar raddfa fach, sy'n cwrdd ag anghenion dydd i ddydd y trigolion am nwyddau dyddiol hanfodol, ar yr amod nad ydynt yn peryglu hyfywedd a bywiogrwydd canol trefi presennol yn yr hierarchaeth fanwerthu ac nad ydynt yn ffurfio rhan o stad ddiwydiannol.

Caniateir cynigion am ddatblygiadau manwerthu mawr, neu isrannu unedau manwerthu presennol tu allan i ffiniau diffiniedig y canol trefi, dim ond os ydynt yn cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

4. Na fyddai'r datblygiad yn tansilio'r hierarchaeth fanwerthu sydd wedi'i nodi ym Mholisi PS 15; ac
5. Na fyddai'r datblygiad, un ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â datblygiadau eraill sydd wedi'u caniatáu, yn tansilio bywiogrwydd a hyfywedd y canol tref diffiniedig;
6. Y dangoswyd tystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol;
7. Y bodlonwyd y dull dilyniannol sydd wedi'i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru

Eglurhad:

- 6.3.105 Gall datblygiadau manwerthu tu allan i ganol trefi beryglu bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau sy'n bodoli. Bydd y Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio cyfyngu ar raddfa datblygiadau manwerthu tu allan i ganol trefi, gan gydnabod yr angen i ganiatáu rhai datblygiadau er mwyn cynorthwyo i gynnal cymunedau, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig. Gall siopau presennol tu allan i'r canolfannau diffiniedig chwarae rôl hollbwysig wrth fodloni anghenion dydd i ddydd y bobl leol, ac mae'n bwysig nad yw gwasanaethau o'r fath yn cael eu colli.

- 6.3.106 Bydd y Cynghorau'n cefnogi cynigion i ddatblygu siopau newydd ar raddfa fechan o fewn ffiniau datblygu. Ystyrir bod cynigion ar raddfa fechan yn llai na 200 metr sgwâr net gan na fyddai'r rhan

fwyaf o siopau cornel yn fwy na 200 metr sgwâr net.

- 6.3.107 Bydd cynigion sydd y tu allan i'r canol trefi diffiniedig ar safleoedd ar gyrion canol tref neu du allan i'r canol tref yn cael eu rheoli'n ofalus er mwyn cefnogi canol trefi'r canolfannau manwerthu a restrir ym Mholisi PS 15. Mae'r Astudiaeth Fanwerthu (2013) wedi adnabod yr angen posib am ofod manwerthu ychwanegol ar gyfnodau penodol yn ystod oes y Cynllun (gweler paragraff 7.3.93 a 7.3.94). Mae'r Cynllun, yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru, yn ymwybodol bod canol trefi ffyniannus yn hanfodol i gynnal cymunedau'r ardal. Nid yw'r Cynghorau wedi gallu adnabod safleoedd penodol o fewn y canol trefi perthnasol i gyfarch y galw ychwanegol posib. Er hynny, o ran dewis lleoliad i gyfarch y galw ychwanegol posib bydd rhaid i gynigion ddefnyddio'r dull dilyniannol a amlinellir ym Mhennod 10 Polisi Cynllunio Cymru. Os gallir dangos trwy'r prawf yma nad oes safle canol tref addas ar gael, rhoddir pwyslais ar asesu safleoedd ar gyrion canol trefi cyn edrych ar safleoedd tu allan i'r canol ar gyfer defnyddiau canol tref allweddol. Bydd y dull yma o weithio yn disgwyl i ddatblygwyr a manwerthwyr fod yn hyblyg ac arloesol o ran ffurf, dyluniad a graddfa'r datblygiad arfaethedig a faint o le parcio fydd yn cael ei ddarparu, gan deilwra hyn i gyd-fynd ag amgylchiadau lleol.
- 6.3.108 Cydnabyddir efallai na fydd modd i rai mathau o fanwerthu, megis siopau mawr sy'n gwerthu nwyddau swmpus lle mae angen ystafelloedd arddangos mawr, ddod o hyd i safleoedd addas o fewn canol trefi. Dylid lleoli siopau o'r fath mewn safleoedd ar gyrion y canol neu, lle nad oes safleoedd o'r fath ar gael, dylent fod mewn lleoliadau sy'n hygyrch i wahanol fathau o gludiant.
- 6.3.109 Dywed polisi cenedlaethol y dylid cyflwyno asesiad effaith manwerthu ar gyfer datblygiadau manwerthu sydd ag arwynebedd llawr sy'n fwy na 2,500 metr sgwâr gros. Yn achos Ynys Môn a Gwynedd, darpariaethau manwerthu bychan sydd gan nifer o'r canol trefi, ac felly gall datblygiadau ar raddfa lai na 2,500 metr sgwâr gros effeithio'n andwyol ar fywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a chanolfannau lleol. Mewn rhai achosion, bydd angen datganiad effaith manwerthu ar gyfer unedau llai lle yr ystyrir y gall y datblygiad niweidio canolfannau gerllaw, boed hynny ar ei ben ei hun neu ar y cyd â datblygiadau eraill. Mae'r Cynghorau yn cynnig gwasanaeth cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, a fydd yn fodd o dderbyn arweiniad ar yr angen i gynnal Asesiad Effaith Manwerthu. Bydd gofyn am asesiad effaith manwerthu yn cynorthwyo'r Cyngor i asesu p'un a oes angen y datblygiad ai peidio, beth yw'r cyfiawnhad am ddewis y safle ac effaith debygol y datblygiad arfaethedig ar ba mor ddeniadol, hyfyw a bywiog yw canol y dref.

POLISI MAN 4: DIOGELU SIOPAU A THAFARNDAI MEWN PENTREFI

Gwrthodir cynigion i newid defnydd siop neu dafarn mewn pentref oni bai eu bod nhw'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. **Bod gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol, neu**
2. **Y gall yr ymgeisydd fodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol trwy ddangos nad yw'r defnydd cyfredol yn hyfyw yn ariannol mwyach, drwy roi'r eiddo ar y farchnad am bris gwerthu neu bris rhent rhesymol am gyfnod parhaus o ddeuddeg mis a hynny heb unrhyw lwyddiant.**

Eglurhad:

- 6.3.110 Mae'n bwysig fod anghenion dydd i ddydd cymunedau yn cael eu diwallu'n rhesymol o fewn eu

hardal leol. Bydd darparu'r gwasanaethau hyn yn lleol yn lleihau'r angen i deithio ac yn helpu i gynnal cymunedau lleol.

- 6.3.111 Bydd gofyn i'r ymgeisydd ddarparu tystiolaeth glir i ddangos fod yr uned wedi bod yn barhaol wag neu'n wag am gyfnod estynedig, ei bod wedi bod ar y farchnad fel uned fasnachol am bris rhesymol neu ar rent am bris rhesymol am gyfnod parhaus o 12 mis ac nad yw'r perchennog wedi gwrthod unrhyw gynnig rhesymol, yn enwedig lle nad oes gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol.

POLISI MAN 5: DATBLYGIADAU MANWERTHU NEWYDD MEWN PENTREFI

Caniateir cynigion ar gyfer newid defnydd adeiladau i siopau bach, cynigion ar gyfer siopau newydd neu gynigion i ymestyn siopau newydd os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. **Bod y cynnig yn gwneud defnydd addas o'r adeilad presennol neu'r safle;**
2. **Bod yr adeilad neu'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu'r pentref;**
3. **Nad yw'r datblygiad newydd yn effeithio'n sylweddol ar fwynderau trigolion yr ardal nac ar gymeriad yr ardal;**
4. **Bod y siop yn hygyrch ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus;**
5. **Bod y trefniadau parcio'n dderbyniol ac na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch priffyrdd;**
6. **Na fydd y bwriad arfaethedig yn effeithio'n negyddol ar fywiogrwydd unrhyw Ganolfan Fanwerthu Isranbarthol, Canolfan Fanwerthu Drefol nac unrhyw Ganolfan Fanwerthu Leol.**

Eglurhad:

- 6.3.112 Yn ogystal â diogelu siopau pentref sy'n bodoli eisoes, mae'r Cyngor yn awyddus i weld y ddarpariaeth fanwerthu ar raddfa fechan (llai na 200 metr sgwâr net) yn cael ei gwella a'i ehangu mewn ardaloedd gwledig. Rhoddir blaenoriaeth i gynigion sy'n defnyddio adeiladau addas sy'n bodoli eisoes neu sy'n rhannu adeilad gyda gwasanaeth arall er mwyn lleihau'r effaith bosib y byddai adeilad newydd yn ei gael. Bydd effaith bosib y datblygiad ar hyfywedd a bywiogrwydd unrhyw Ganol Tref neu Ganolfan Fanwerthu Leol yn ystyriaeth bwysig wrth asesu pob cynnig. Ni chefnogir unrhyw gynnig byddai'n tansilio'r hierarchaeth fanwerthu sydd wedi'i nodi yn y Polisiâu Strategol.

POLISI MAN 6: MANWERTHU YNG NGHEFN GWLAD

Caniateir cynigion am siopau ar raddfa fechan neu estyniadau i siopau presennol sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. **Bod y siop yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle;**
2. **Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw;**
3. **Bod blaenoriaeth wedi'i roi i ddefnyddio adeilad priodol sy'n bodoli eisoes;**
4. **Na fydd y defnydd newydd yn cael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos nac ar gymeriad yr ardal;**
5. **Bod y datblygiad yn hygyrch drwy ddulliau cynaliadwy o deithio;**

6. Bod y trefniadau parcio a mynediad yn dderbyniol ac na fydd y datblygiad yn effeithio'n niweidiol ar ddiogelwch priffyrdd.

Eglurhad:

- 6.3.113 Fel arfer, y lleoliad mwyaf addas i siopau yw o fewn ffiniau aneddiadau trefi a phentrefi. Fodd bynnag, gall siopau ar raddfa fechan sy'n cael eu rhedeg ar y cyd â busnes sydd eisoes ar y safle, er enghraifft, siop fferm, canolfan arddio neu orsaf betrol ddarparu gwasanaeth defnyddiol i gymunedau gwledig drwy gynnig ffynhonnell newydd o wasanaethau a chyflogaeth yn agos i gartrefi gwledig. Fodd bynnag, mae'n bwysig fod y siopau'n gwasanaethu'r busnesau presennol (yn hytrach na dim ond wedi'u lleoli ar yr un safle) hyd yn oed os yw graddau'r gweithgarwch manwerthu'n cynrychioli newid materol i'r defnydd cynllunio. Cydnabyddir y gall siopau yng nghefn gwlad greu cyfleoedd cyflogaeth ychwanegol a chynorthwyo i arallgyfeirio o fewn yr economi wledig yn ogystal â darparu gwasanaeth i gymunedau lleol.
- 6.3.114 O ran maen prawf 2, gall y Cynghorau ddefnyddio amodau cynllunio i gyfyngu ar amrediad y nwyddau a werthir neu i gyfyngu ar faint y gofod llawr os yw hyn yn caniatáu i'r datblygiad fynd yn ei flaen.

POLISI MAN 7: DEFNYDDIAU BWYD POETH I'W GARIO ALLAN

Caniateir cynigion am ddatblygiadau bwyd poeth i'w gario allan os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. Na fydd y datblygiad yn cynhyrchu sŵn, arogl nac ysbwriel gormodol a gaiff effaith annerbyniol ar fwynderau a chymeriad yr ardal;
2. Na fydd y datblygiad yn arwain at grynodiad o ddatblygiadau o'r math hwn o ddefnydd yn yr ardal union gerllaw nac yn andwyol i atyniad, bywiogrwydd a hyfywdra yr ardal;
3. Bod y defnydd yn cyd-fynd â defnyddiau tir cyfagos;
4. Bod yr eiddo'n hygyrch ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus;
5. Na fydd y datblygiad yn arwain at broblemau tagfeydd neu broblemau parcio sylweddol ar draul diogelwch priffyrdd;
6. Rhaid darparu dull storio gwastraff sy'n ddigonol ac yn briodol o fewn cwrtel y safle;
7. Rhaid dylunio systemau echdynnu ac awyru fel nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau gweledol a phreswyl.

Eglurhad:

- 6.3.115 Er y cydnabyddir y gall siopau sy'n darparu bwyd poeth i'w gario allan ddarparu gwasanaeth ategol pwysig, yn enwedig ar gyfer ymwelwyr a'r economi gyda'r nos mewn canol trefi, maent yn fwy tebygol o gael effaith andwyol ar fwynder ac ar gymeriad a swyddogaeth manwerthu canolfannau siopa o gymharu â defnyddiau manwerthu eraill. Mae effeithiau niweidiol o'r fath yn ymwneud â chynnydd mewn ysbwriel, arogleuon, trosedd ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, sŵn ac aflonyddwch cyffredinol a phroblemau parcio a thraffig.
- 6.3.116 Bydd angen asesu ceisiadau am siopau sy'n darparu bwyd poeth o'r fath yn ofalus oherwydd y gallent effeithio'n andwyol ar gymeriad canolfan fanwerthu ac ar fwynderau defnyddwyr a thrigolion gerllaw. Bydd yn rhaid asesu datblygiadau o'r fath yng nghyd-destun defnyddiau tir cyfagos i sicrhau eu bod yn gweddu i'r ardal ac na fyddant yn effeithio'n negyddol ar yr ardal leol.

Dylai bod eiddo bwyd poeth i'w gario allan yn hygyrch ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus ac ni ddylent fod yn ddibynnol ar gwsmeriaid sy'n cyrraedd mewn car.

- 6.3.117 Yn y blynyddoedd diwethaf, mae nifer o eiddo wedi cael eu trosi'n siopau sy'n darparu bwyd poeth i'w gario allan. Gall crynodiad uchel o'r rhain fygwth pa mor atyniadol, bywiog a hyfyw yw ardal. Gall clystyru siopau sy'n darparu bwyd poeth i'w gario allan dorri ar ddilyniant ffryntiau manwerthu gan dynnu sylw oddi wrth y swyddogaeth fanwerthu a hynny ar draul trigolion lleol. Bydd yn rhaid diffinio'r trothwyon ar gyfer pryd fydd datblygiad o'r fath yn un annerbyniol drwy archwilio'r amgylchiadau mwyaf cyffredin mewn ardal benodol. Bydd angen ystyried datblygiadau tebyg sy'n bodoli ar yr un stryd â'r cynnig yn ogystal â chynlluniau sydd wedi'u caniatáu ond nad ydynt wedi'u gweithredu. Pan fo datblygiadau'n effeithio ar Ardaloedd Manwerth Cynradd, bydd yn rhaid ystyried y cynigion yng nghyd-destun Polisi MAN2 hefyd.