# CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL
# FERSIWN DRAFFT YMGYNHORI

## RHEOLI’R DEFNYDD O DAI FEL CARTREFI GWYLIAU (AIL GARTREFI A LLETY GWYLIAU TYMOR BYR)

DRAFFT

**Chwefror 2025**

**CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD**
***perthnasol i ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn unig**

**Cynnwys**


1.0 Cyflwyniad a Phwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol ..... 3
1.1 Pwrpas ..... 3
1.2 Cyd-destun ..... 4
2.0 Gosod y cyd-destun - Cynnal economi ymweld gynaliadwy ..... 8
2.1 Cefndir ..... 8
2.2 Arweiniad Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Lleol perthnasol ..... 8
3.0 Gosod y cyd-destun - Creu cymunedau nodedig, cynaliadwy a chytbwys ..... 10
3.1 Cefndir ..... 10
3.2 Arweiniad Cenedlaethol ..... 10
3.3 Arweiniad Lleol ..... 10
4. 0 Newid defnydd prif gartref (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) ..... 12
5.0 Newid defnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5) i ddefnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) ..... 14
6.0 Newid defnydd prif gartref (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5) ..... 15
7.0 Newid defnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) i ddefnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5) ..... 19
8.0 Newid defnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5) neu lety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) sydd wedi ei gyfyngu drwy amod gynllunio i ddefnydd prif gartref (dosbarth defnydd C3) ..... 22
9.0 Ail-gartref newydd adeiledig (dosbarth defnydd C5) ..... 24
10.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau ..... 26


DRAFT

## 1.0 Cyflwyniad a Phwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol

### 1.1 Pwrpas

1.1.1 Pwrpas y Canllaw hwn yw:

- cynorthwyo'r cyhoedd a'u hasiantau i baratoi ceisiadau cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
- chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.1.2 Y nod cyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau.

**Y Cyd-destun Polisi**

<u>Y Cynllun Datblygu Lleol</u>

1.1.3 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal wedi'u cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'n ymwneud ag ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd a Môn.

1.1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau amrywiol ynghyd â dynodiadau ar gyfer ddefnyddiau tir, megis tai a chyflogaeth; mae'n cynorthwyo i siapio dyfodol ardal y Cynllun yn ffisegol ac yn amgylcheddol, a hefyd yn dylanwadu arno yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn ddiwylliannol. Mae'r Cynllun yn ceisio:

- arwain yr Awdurdodau Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol; ac
- arwain datblygiadau i ardaloedd addas yn ystod y cyfnod hyd at 2026.

<u>Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol</u>

1.1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar geisiadau datblygu, ni all ddarparu'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl hwn, mae'r Cyngor yn darparu amrediad o Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) i gefnogi'r Cynllun. Mae'r CCA yn darparu arweiniad manwl ar amrediad o bynciau a materion er cynorthwyo i ddadansoddi neu weithredu polisïau a chynigion.

**Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol**

1.1.6 Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn ystyriaethau cynllunio perthnasol yn ystod y broses o asesu a gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a PCAC (Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru) yn rhoi pwys sylweddol

DRAFT

ar Ganllawiau Cynllunio Atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisïau cynllunio newydd.

1.1.7 Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru, mae'r CCA wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad i'w fabwysiadu gan Gabinet Cyngor Gwynedd. Cymeradwywyd fersiwn drafft o'r Canllaw ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar *[i'w lenwi]* gan Gabinet Cyngor Gwynedd. Bu'r Canllaw Cynllunio Atodol yn destun ymarferiad ymgynghoriad cyhoeddus rhwng *[i'w lenwi]* hyd at *[i'w lenwi]*. Yn dilyn y cyfnod ymgynghori hwn ac yn sgil diwygio'r Canllaw fel yn briodol mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd, fe fabwysiadwyd y Canllaw Cynllunio Atodol gan Gabinet Cyngor Gwynedd ar *[i'w lenwi]* i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a gwneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.

1.1.8 <u>**O ganlyniad, dylid rhoi pwys sylweddol i'r ddogfen hon fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.**</u>

**Ardal**

1.1.9 Serch y ffaith fod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol i Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd ac Ynys Môn, fe ddaeth y cytundeb cydweithio ar faterion Polisi Cynllunio i ben ar 31 Mawrth 2023. Pwysleisir gan hynny fod y Canllaw Cynllunio Atodol hwn yn benodol berthnasol i **Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn unig.**

## 1.2 Cyd-destun

1.2.1 Mae'r CCA hwn yn darparu arweiniad Polisi Cynllunio sydd yn benodol ymwneud a'r ystyriaethau cynllunio yn dilyn cyflwyno diwygiadau i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd)[1] a gweithredu ar Gyfarwyddyd Erthygl 4 er rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau (llety gwyliau tymor byr ac ail gartrefi) yn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd.

1.2.2 Yn Hydref 2022 fe ddiwygiwyd y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 gan gyflwyno tri dosbarth defnydd newydd, fe ddiffinnir y dosbarthiadau defnydd hynny fel a chanlyn:-

Tabl Dosbarthiadau Defnydd:-

| | | |
|---|---|---|
| C3: | **Tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd** | Tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a'i feddiannu am fwy na 183 diwrnod mewn blwyddyn galendr – mae'r dosbarth hwn yn cael ei rannu'n dair rhan:<br><br>• C3(a) – dosbarth sy'n darparu ar gyfer person unigol neu deulu (pâr, boed yn briod neu beidio, personau sy'n perthyn i'w gilydd gydag aelodau teulu'r naill aelod o'r pâr i'w trin fel aelodau o deulu'r llall), cyflogwr a rhai gweithwyr domestig penodol (fel au pair, nani, nyrs, athrawes gartref, gwas, chauffeur, garddwr, |

DRAFT

[1] Gorchymyn Cynllunio gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel a ddiwygiwyd)

| | | |
|---|---|---|
| | | ysgrifennydd neu gynorthwyydd personol), gofalwr a'r person sy'n derbyn gofal a rhiant maeth a phlentyn maeth.<br>• C3(b) – hyd at chwech o bobl yn byw gyda'i gilydd fel un aelwyd ac yn derbyn gofal e.e. cynlluniau tai â chymorth, fel y rheini a ddarperir i bobl ag anableddau dysgu neu broblemau iechyd meddwl.<br>• C3(c) – mae'r dosbarth hwn yn darparu ar gyfer grwpiau o bobl (hyd at 6) sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd ac nad ydynt yn perthyn i'r diffiniad o Dai Amlfeddiannaeth (HMO) yn C4, e.e. gallai cymuned grefyddol fach a pherchennog cartref sy'n byw gyda lojar berthyn i'r categori hwn. |
| C5: | **Tai Annedd, a ddefnyddir yn wahanol i unig neu brif breswylfa** | Tai annedd a ddefnyddir yn wahanol i unig neu brif breswylfa a'u meddiannu am 183 diwrnod neu lai. |
| C6: | **Llety Gosod tymor byr** | Tai annedd a ddefnyddir ar gyfer llety gosod tymor byr masnachol heb fod am fwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiannaeth. |

1.2.3 Ynghyd a'r diwygiad i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987[2] diwygiwyd y Gorchymyn Cynllunio Gwlad Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995[3] sydd yn caniatáu newidiadau digyfyngiad rhwng y 3 dosbarth defnydd newydd (Prif Gartrefi (C3), Ail Gartrefi (C5), a Llety Gwyliau Tymor Byr (C6)). Hynny yw, nid oes angen caniatâd cynllunio i newid o un o'r dosbarthiadau defnydd i'r llall.

1.2.4 Pe ystyrir yn briodol a lle mae yna dystiolaeth yn profi fod yna amgylchiadau eithriadol yn bodoli, er mwyn rhwystro a chael rheolaeth o'r newid defnydd digyfyngiad rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol y grym i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal benodol. Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn offeryn cynllunio sydd yn galluogi ymateb i anghenion penodol ardal drwy ddiddymu'r hawliau datblygu a ganiateir a gymhwysir drwy'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir). Golygai hynny fod rhaid derbyn hawl cynllunio er mwyn ymgymryd â rhai mathau penodol o ddatblygiadau a fyddai wedi bod yn 'Hawl Datblygu a Ganiateir' oni weithredir ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae'r gofyn i dderbyn hawl cynllunio yn golygu ei fod yn briodol i roi arweiniad ar sut i ystyried cydymffurfiaeth y bwriad gyda'r fframwaith bolisi cynllunio lleol a chenedlaethol berthnasol.

**Cyfarwyddyd Erthygl 4**

1.2.5 Ar 13 Mehefin, 2023, penderfynodd Cabinet Cyngor Gwynedd osod 'Rhybudd' Cyfarwyddyd Erthygl 4. Gosodwyd y 'Rhybudd' ar 2 Awst 2023 ac fe gynhaliwyd cyfnod ymgysylltu cyhoeddus am gyfnod o chwe wythnos (hyd at 13 Medi 2023). Adroddwyd ar y cyfnod ymgysylltu hwn i gyfarfod o Gabinet Cyngor Gwynedd ar 16 Gorffennaf 2024.

[2] Gorchymyn Cynllunio gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel a ddiwygiwyd)
[3] Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel a ddiwygiwyd).

Yn ystod y cyfarfod hwn fe gadarnhawyd y Cyfarwyddyd Erthygl 4[4]. Daeth y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn weithredol ar 1 Medi, 2024.

**Diffinio'r dosbarthiadau defnydd**

1.2.6 Wrth ystyried darpar geisiadau cynllunio sydd yn ymwneud a newid defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd a enwir yn y tabl uchod (paragraff 1.2.2), yn y man cyntaf bydd angen sicrhau fod y defnydd sefydledig yn cyd-fynd gyda'r defnydd a honnir. Mewn rhai achosion, efallai y bydd gofyn i'r ymgeisydd ddarparu manylion yn profi'r defnydd sefydledig a chadarnhau hynny drwy dderbyn Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon. Fe ddylai'r defnydd gyd-fynd a diffiniad y defnydd fel y disgrifir yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd), hynny yw ei ddefnydd yng nghyd-destun y weithdrefn Gynllunio.

1.2.7 Cydnabyddir fod yna berthynas agos rhwng y weithdrefn Gynllunio a Threthu. Fodd bynnag, nid yw cymhwysedd tŷ preswyl i dalu categori trethu penodol o reidrwydd yn golygu ei fod yn disgyn o fewn yr un categori yng nghyd-destun y weithdrefn Gynllunio gan fod y diffiniadau o'r defnyddiau yn wahanol i'w gilydd.

**Hawl Datblygu a Ganiateir**

1.2.8 Mae'r Canllaw hyn yn benodol berthnasol i ddatblygiadau sydd yn ymwneud a newid defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd C3, C5 ac C6 ynghyd a defnydd C5 newydd. Mae manylion yr hawl datblygu a ganiateir sydd wedi ei ddiddymu i'w weld yn y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Pwysleisir fod yna rhai amgylchiadau ble fo newid defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd hyn yn hawl datblygu a ganiateir (*permitted development*). Mae'r newidiadau rhwng y dosbarthiadau defnydd sydd yn parhau i fod yn hawl datblygu a ganiateir (oni waherddir ar hynny drwy amod cynllunio) fel a chanlyn:-

| Dosbarth Defnydd Presennol | Hawl Datblygu a Ganiateir (*Permitted Development*) newid i |
|---|---|
| C5 | C3 |
| C6 | C3 |
| C6 | Defnydd cymysg C3 a C6 |
| Defnydd cymysg C3 a C6 | C3 |
| Defnydd cymysg C5 a C6 | C3 |
| Defnydd cymysg C5 a C6 | Defnydd cymysg C3/C6 |

1.2.9 Os oes yna unrhyw amheuaeth ynglŷn â'r angen i dderbyn caniatâd cynllunio er mwyn ymgymryd â'r newid defnydd dan sylw, dylid cysylltu â'r Gwasanaeth Cynllunio drwy'r drefn Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio (llyw.cymru) er mwyn derbyn arweiniad. Mae'r manylion cyswllt y Gwasanaeth Cynllunio i'w weld yn Adran 10.

**Canllaw Cynllunio Atodol eraill perthnasol**

1.2.10 Mae'n hanfodol fod y CCA yn cael ei ddarllen ar y cyd a CCA eraill mabwysiedig perthnasol, tynnir sylw penodol at y CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, CCA: Cynnal

[4] Cyfarwyddyd Erthygl 4

a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a CCA: Cymysgedd Tai. Ni fydd y CCA hyn yn ail adrodd yr arweiniad sydd wedi ei gynnwys o fewn Canllawiau Cynllunio Atodol eraill.

**Lleoliad cynigion**

1.2.11 Yn unol â Pholisi PCYFF1 (Ffiniau Datblygu) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae ffiniau datblygu wedi ei lunio o amgylch Canolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol, Canolfannau Gwasanaeth Lleol, Pentrefi Gwasanaeth a Phentrefi Lleol/Gwledig/Arfordirol a adnabyddir y Cynllun. Mae'r ymagwedd polisi tuag at ystod o wahanol fathau o ddefnyddiau tir yn aml yn ddibynnol ar leoliad y bwriad, hynny yw tu fewn neu du allan i'r ffin datblygu, gyda datblygiadau a leolir tu allan i'r ffin datblygu (diffinnir fel cefn gwlad agored) ac mewn aneddleoedd a diffinnir fel clystyrau yn cael ei gwarchod rhag datblygiadau amhriodol yn unol â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

1.2.12 Ymhellach, mae rhai aneddleoedd yn cael ei diffinio fel anheddle Tai Marchnad Lleol (Polisi TAI 5) o fewn y CDLl ar y Cyd. Yn ddarostyngedig i ofynion darparu tai fforddiadwy fel noder ym Mholisi TAI 15, nodai'r eglurhad i Bolisi TAI 5 fod statws tai marchnad lleol yn berthnasol i bob math o ddatblygiad sydd yn creu uned neu unedau preswyl newydd ac mae'n berthnasol ar gyfer unrhyw raddfa o ddatblygiad.

1.2.13 Pan yn briodol, bydd y CCA yn amlygu'r ystyriaethau polisi perthnasol gwahanol y dylid ei ddefnyddio yn ddibynnol ar leoliad y cais.

**Defnyddiau Cymysg**

1.2.14 Mae'r diwygiad i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Hawliau Datblygu a Ganiateir) yn caniatáu ar gyfer defnydd cymysg o rhai mathau penodol o'r dosbarthiadau defnydd C3, C5 a C6.

1.2.15 Wrth ystyried os yw defnydd yn cymhwyso i gael ei ddiffinio fel 'defnydd cymysg' bydd angen sicrhau fod y defnydd deuol yn gyfystyr a newid defnydd materol. Er enghraifft, ni ystyrir y byddai defnydd un tro o dŷ breswyl (C3) fel llety gwyliau (C6) yn gyfystyr a newid defnydd materol. Mae newid defnydd materol yn seiliedig ar ffaith a graddfa (*fact and degree*). Ymysg yr ystyriaeth berthnasol fydd amlder a dwysedd y defnydd.

**Geirfa**

1.2.14 Er pwrpas y CCA fe ddefnyddir yr eirfa ganlynol wrth gyfeirio at y dosbarthiadau defnydd canlynol:-

| Dosbarth Defnydd | Geirfa |
|---|---|
| C3 | Prif gartref |
| C5 | Ail gartref |
| C6 | Llety gwyliau tymor byr |

DRAFT

## 2.0 Gosod y cyd-destun - Cynnal economi ymweld gynaliadwy

### 2.1 Cefndir

2.1 Gan fod cynnwys y CCA yn ymwneud a rhoddi arweiniad o ran rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau, boed hynny yn ail gartref neu yn llety gwyliau tymor byr, mae'n briodol darparu trosolwg cyffredinol o ran yr amcanion/gweledigaeth strategaethau ac arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol a lleol perthnasol yng nghyd-destun sicrhau economi ymweld gynaliadwy yng Ngwynedd ynghyd a chreu cymunedau cynaliadwy a chytbwys (gweler Adran 3).

2.1.1 Mae'r economi ymweld yn darparu swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau sydd yn cynnal a chynnig cyfleoedd i gymunedau ar draws Wynedd. Mae posib cynnal economi ymweld gynaliadwy yng Ngwynedd sydd yn cyfrannu mewn modd positif yn economaidd, ynghyd a chynnig manteision cymdeithasol, diwylliannol ac amgylcheddol.

2.1.2 Darperir arweiniad cyd-destunol mewn perthynas â chynnal economi ymweld gynaliadwy isod.

### 2.2 Arweiniad Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Lleol perthnasol

**Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040**

2.2.1 Mae 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040'[5] yn cydnabod pwysigrwydd y sector twristiaeth i'r economi wledig. Hyrwyddir sector twristiaeth gynaliadwy gan nodi'r angen i hyrwyddo cyfleoedd ar gyfer twristiaeth actif, werdd a diwylliannol. Mae Polisi 21 sydd yn benodol ymwneud ag Ardal Dwf Rhanbarthol Aneddiadau Arfordirol y Gogledd yn nodi'r angen i Gynlluniau Datblygu Lleol ynghyd a Chynlluniau Datblygu Strategol fod yn adnabod pwysigrwydd y sector dwristiaeth i'r ardal.

**Polisi Cynllunio Cenedlaethol**

2.2.2 Mae arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol ar dwristiaeth wedi'u nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC, Rhifyn 12, Chwefror 2024)[6] ac yn cydnabod ei fod yn cynnwys pob math o weithgareddau, cyfleusterau a mathau o ddatblygiad, a'i fod yn hollbwysig i ffyniant economaidd er creu swyddi mewn sawl rhan o Gymru. Yn ogystal fe nodir fod twristiaeth yn gallu bod yn gatalydd ar gyfer adfywio, gwella'r amgylchedd adeiledig a diogelu'r amgylchedd (5.5.1).

2.2.3 Cydnabyddir mewn ardaloedd gwledig bod datblygiadau sy'n ymwneud â thwristiaeth yn elfen hanfodol er mwyn darparu economi iach ac amrywiol. Dylai datblygiadau twristiaeth newydd fod yn sympathetig o ran ei natur a'i raddfa i'r amgylchedd lleol (5.5.3). Mae hefyd yn nodi efallai bod angen cyfyngu ar ddatblygiadau newydd i osgoi difrod i'r amgylchedd neu i amwynder pobl leol ac ymwelwyr (5.5.2).

[5] Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
[6] Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12) 2024

2.2.4 Yn dilyn cyhoeddi Argraffiad 12 o Bolisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2024) bu cynnwys arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol a oedd yn ei wneud yn glir, pan fo hynny'n berthnasol, bod rhaid ystyried y nifer o ail gartrefi a llety tymor byr mewn ardal wrth ystyried gofynion tai a'r dulliau polisi mewn Cynllun Datblygu Lleol.

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

2.2.5 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) Gwynedd a Môn[7] ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'r Cynllun yn darparu fframwaith polisi cynllunio ar gyfer y CCA hwn. Pan fabwysiadwyd y CDLl ar y Cyd, nid oedd y dosbarthiadau defnydd newydd (yn sgil y diwygiad i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987) na chwaith y Cyfarwyddyd Erthygl 4 cysylltiedig yn bodoli.

2.2.6 Serch y ffaith fod y Cynllun wedi ei baratoi a'i fabwysiadu cyn i'r newidiadau yn ymwneud a'r dosbarthiadau defnydd ddod yn weithredol, mae'r Cynllun yn darparu'r fframwaith bolisi er mwyn ymdrin â cheisiadau sydd yn deillio o'r newidiadau hyn. Mae'n bwysig ddarllen y Cynllun yn ei gyfanrwydd er mwyn cael arweiniad holistig ar rhai o'r materion, gan sicrhau fod gweledigaeth ac amcanion y Cynllun yn cael ei gyfarch yn yr ymagwedd polisi i'r darpar geisiadau cynllunio a fydd yn dod ger bron yr Awdurdod Cynllunio Lleol (Cyngor Gwynedd) yn dilyn gweithredu ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4.

**Cynllun Strategol: Economi Ymweld Gynaliadwy Gwynedd ac Eryri**

2.2.7 Mae'r Cynllun Strategol: Economi ymweld gynaliadwy Gwynedd ac Eryri[8] yn cynnwys cyfres o egwyddorion ac amcanion er ffurfio economi ymweld gynaliadwy'r ardal.

2.2.8 Nod y cynllun yw sefydlu economi ymweld cynaliadwy yng Ngwynedd ac Eryri. Golygai fod ffactorau megis lles y bobl a chymunedau, cyflwr yr amgylchedd naturiol a chryfder yr iaith a diwylliant Cymraeg yn cael eu hystyried ochr yn ochr â ffactorau ariannol y diwydiant ymweld. Yn syml, byddai economi ymweld cynaliadwy o fudd i bobl, amgylchedd a diwylliant Gwynedd ac Eryri.

DRAFT

[7] Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn
[8] Cynllun Strategol: Economi ymweld gynaliadwy Gwynedd ac Eryri

## 3.0 Gosod y cyd-destun - Creu cymunedau nodedig, cynaliadwy a chytbwys

### 3.1 Cefndir

3.1.1 Mae gwarchod a chynnal cymunedau Cymreig a Chymraeg sydd yn cynnig cyfleoedd i bobl allu byw a gweithio ynddynt yn amcan creiddiol o strategaethau/deddfwriaeth genedlaethol a lleol. Darperir arweiniad cyd-destunol mewn perthynas â chreu cymunedau nodedig, cynaliadwy a chytbwys isod.

### 3.2 Arweiniad Cenedlaethol

3.2.1 Yn genedlaethol mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru[9] yn rhoi'r ymrwymiad, arf a'r uchelgais gyfreithiol i wella ein llesiant cymdeithasol, diwylliannol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn ei wneud yn ofynnol i gyrff cyhoeddus yng Nghymru feddwl am effaith hirdymor eu penderfyniadau, i weithio'n well gyda phobl, cymunedau a'i gilydd, ac i atal problemau parhaus megis tlodi, anghydraddoldebau iechyd a newid yn yr hinsawdd.

3.2.2 Ategir egwyddorion y Ddeddf Llesiant yng Nghymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040[10] a hynny'n benodol ym Mholisi 4 - Cefnogi Cymunedau Gwledig ble nodir yr angen i greu cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog. Pwysleisir yr angen i ystyried sut y gellir cyflawni cymunedau cytbwys o ran oedran, lle dylid gwrthdroi diboblogi ac ystyried rôl tai fforddiadwy a marchnad newydd, cyfleoedd cyflogaeth, gwasanaethau lleol a mwy o symudedd wrth ateb i'r heriau hyn.

### 3.3 Arweiniad Lleol

3.3.1 Mae Cynllun Cyngor Gwynedd 2023 - 2028[11] yn nodi gweledigaeth y Cyngor a chyfres o brosiectau ar gyfer y pum mlynedd nesaf o dan saith maes blaenoriaeth, gan gynnwys maes blaenoriaeth 'Gwynedd Glyd'.

3.3.2 Prif nod maes blaenoriaeth Gwynedd Glyd yw sicrhau fod gan bob person yng Ngwynedd fynediad at gartref addas o safon, sy'n fforddiadwy ac sy'n gwella ansawdd eu bywydau. Ceisir cyflawni hyn drwy flaenoriaethu:-

- Cynyddu'r cyflenwad o dai i bobl leol;
- Ymdrin efo'r argyfwng costau ynni a thlodi tanwydd;
- Sicrhau nad oes neb yn ddigartref yng Ngwynedd;
- Rheolaeth ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr

3.3.3 Yn 2020 paratowyd a chymeradwywyd Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21 - 2026/27[12]. Pwrpas y cynllun hwn oedd sefydlu prosiectau penodol gan roi cyfle teg i drigolion Gwynedd sicrhau cartrefi addas. Nod cyffredinol y Cynllun Gweithredu yw:-

[9] Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru 2015
[10] Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040, Llywodraeth Cymru
[11] Cynllun Cyngor Gwynedd 2023 - 2028
[12] Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21 – 2026/27



DRAFT

*"Sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad at gartref addas o safon, sy'n fforddiadwy ac sy'n gwella eu hansawdd bywyd".*

Er mwyn cyflawni'r nod hyn, mae yna 5 amcan wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun, sef:-

- Amcan 1 – Sicrhau fod neb yn ddigartref yng Ngwynedd
- Amcan 2 - Cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gael tenantiaeth mewn tŷ cymdeithasol
- Amcan 3 - Helpu trigolion Gwynedd i fod yn berchen ar gartref yn eu cymuned
- Amcan 4 - Tai Gwynedd yn amgylcheddol gyfeillgar
- Amcan 5 - Tai Gwynedd yn cael dylanwad cadarnhaol ar iechyd a llesiant trigolion y sir

3.3.4 Mae'r weledigaeth gyffredinol a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd[13] a Môn yn nodi:-

*"Erbyn 2026, bydd Ynys Môn a Gwynedd yn cael eu cydnabod am eu cymunedau ffyniannus a llawn bywyd sy'n dathlu eu diwylliant, treftadaeth a'u hamgylchedd unigryw ac yn rhywle y bydd pobl yn dewis byw, gweithio ac ymweld."*

3.3.5 Er mwyn cyfarch y weledigaeth hon bydd angen i ardal y Cynllun ddiwallu anghenion tai cymunedau yn well o ran cyflenwad, math, ansawdd, effeithlonrwydd ynni, lleoliad a fforddiadwyedd ynghyd a sicrhau fod yr iaith Gymraeg yn rhan annatod o'r gymuned.

3.3.6 Bydd y Cynllun yn gwireddu'r weledigaeth hyn trwy gyfres o amcanion strategol. Yr amcanion strategol hyn sydd yn gosod y cyd-destun ar gyfer Polisïau Strategol a Pholisïau manwl a gynhwysir o fewn y Cynllun.

[13] Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

## 4. 0 Newid defnydd prif gartref (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6)

4.1 Mae'r adran hyn yn ymwneud a rhoddi arweiniad ar yr ystyriaethau sydd yn berthnasol i gynigion yn ymwneud a newid defnydd o dŷ preswyl sydd yn brif gartref (dosbarth defnydd C3), boed yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y dibenion hyn yn unig neu yn ddefnydd cymysg o'r dosbarthiadau defnydd C3 a C6 i ddefnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) (yn unig) neu yn ddefnydd cymysg o'r dosbarthiadau defnydd C3, C5, C6 (ond yn cynnwys elfen o ddefnydd C6).

| **Dosbarth defnydd presennol** | | **Newid i** |
|---|---|---|
| Dosbarth defnydd C3 | → | • Dosbarth defnydd C6;<br>• Defnydd cymysg C3/C6;<br>• Defnydd Cymysg C5/C6 |
| Defnydd cymysg C3/C6 | → | • Dosbarth defnydd C6 |

**Arweiniad**

4.2 Mae Polisi TWR 2: Llety Gwyliau o'r CDLl ar y Cyd yn benodol ymwneud a'r ystyriaethau Polisi Cynllunio lleol sydd yn berthnasol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau. Ystyrir gan hynny mai Polisi TWR 2 yw'r polisi priodol er mwyn ymdrin â cheisiadau ar gyfer defnyddiau sydd yn disgyn o fewn dosbarth defnydd C6 neu yn cynnwys elfen o ddefnydd C6.

4.3 Nodir Polisi TWR 2 fel a chanlyn:-

DRAFT

**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 eu caniatáu 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.**

4.4 Pwysleisir fod maen prawf iii yn nodi'n glir na ddylai unrhyw fwriad ar gyfer llety gwyliau arwain at golli stoc dai parhaol. Nodir gan hynny y byddai unrhyw fwriad a fyddai'n arwain at golli defnydd o stoc dai parhaol (sef dosbarth defnydd C3) yn groes i faen prawf iii o Bolisi TWR 2.

**Diffinio Stoc Dai Parhaol**

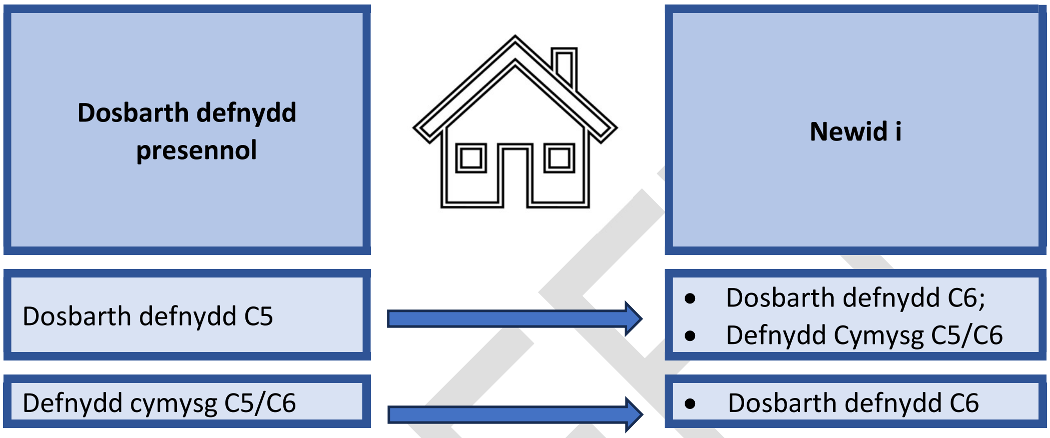
4.5 Noder fod maen prawf iii o Bolisi TWR 2 y CDLl ar y Cyd yn ymwneud a sicrhau nad yw'r 'stoc dai parhaol' yn cael ei golli. I'r perwyl hyn fe ddiffinnir y defnydd o stoc dai parhaol fel uned breswyl sy'n disgyn o fewn dosbarth defnydd C3 (prif gartref) neu yn ddefnydd cymysg sydd yn cynnwys elfen o ddefnydd C3.

4.6 Darperir arweiniad ar y meini prawf eraill a gynhwysir ym Mholisi TWR 2 yn rhan 4 o'r CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.

DRAFT

## 5.0 Newid defnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5) i ddefnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6)

5.1 Mae'r adran hyn yn ymwneud a rhoddi arweiniad ar yr ystyriaethau sydd yn berthnasol i gynigion yn ymwneud a newid defnydd o dŷ preswyl sydd yn ail gartref (dosbarth defnydd C5), boed yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y dibenion hyn yn unig neu yn ddefnydd cymysg o'r dosbarthiadau defnydd C5 ac C6 i ddefnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) (yn unig) neu yn ddefnydd cymysg o'r dosbarthiadau defnydd C5 ac C6.




**Arweiniad**

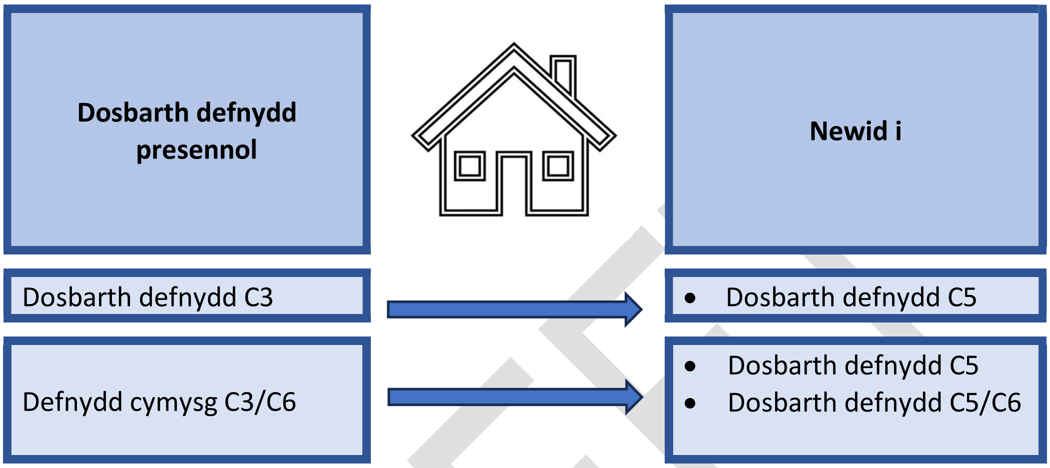
5.2 Yn unol â'r arweiniad a nodwyd yn Adran 4 (paragraff 4.2), Polisi TWR 2: Llety Gwyliau o'r CDLl ar y Cyd yw'r polisi perthnasol wrth ymdrin â cheisiadau ar gyfer darparu elfen o lety gwyliau (dosbarth defnydd C6), ynghyd a'r CCA perthnasol (CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid).

5.3 Yn ogystal â sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r meini prawf a gynhwysir ym Mholisi TWR 2 a'r CCA ategol fe fydd angen rhoi sylw gofalus i effaith y bwriad ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos yn unol â Pholisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

DRAFT

## 6.0 Newid defnydd prif gartref (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5)

6.1 Mae'r adran hon yn ymwneud a rhoddi arweiniad i'r ystyriaethau sydd yn berthnasol i gynigion yn ymwneud ag un ai newid defnydd o dŷ preswyl sydd yn brif gartref (dosbarth defnydd C3, sef y stoc dai parhaol) neu yn ddefnydd cymysg C3/C6 i ddefnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5)




**Arweiniad**

6.2 Nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Gwynedd a Môn) yn cynnwys polisi sydd yn benodol ymwneud a'r egwyddor o newid defnydd prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5). Serch y diffyg polisi sydd yn benodol berthnasol, mae angen ystyried priodoldeb yr egwyddor yn unol â'r arweiniad polisi cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

6.3 Wrth ystyried ceisiadau ar gyfer y math hwn o ddefnydd, fe ddylid fod yn ystyriol o weledigaeth a phrif amcanion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn y man cyntaf.

6.4 Mae yna gyfres o amcanion strategol sydd yn ffurfio sail i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fel nodwyd yn Adran 3, mae'r Amcanion Strategol hyn wedi cael ei llunio er ceisio gwireddu gweledigaeth y Cynllun.

6.5 Amlygir yr amcanion strategol canlynol mewn perthynas â'r egwyddor o newid prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd ail gartref (C5).

*SO5: Sicrhau bod datblygiad yn ardal y Cynllun yn cefnogi egwyddorion datblygu cynaliadwy ac yn creu cymunedau cynaliadwy wrth barchu rôl a chymeriad amrywiol y canolfannau, pentrefi a chefn gwlad.*

*SO15: Sicrhau bod ystod ddigonol a phriodol o safleoedd tai ar gael mewn lleoliadau cynaliadwy yn unol â'r goeden aneddleoedd er mwyn cefnogi twf economaidd.*

*SO16: Darparu cymysgedd o dai o safon dda, ac sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth.*

DRAFT

6.6 Cefnogir yr Amcanion Strategol hyn gan gyfres o bolisïau. Mae Polisi Strategol 5: Datblygu Cynaliadwy (maen prawf 3 a 9) yn nodi y dylai bob cynnig:

> 3. *Hyrwyddo Canolfannau a Phentrefi mwy hunangynhaliol drwy gyfrannu at gymunedau cytbwys sy'n cael cu cefnogi gan ddigonedd o wasanaethau; gweithgareddau diwylliannol, celfyddydol, chwaraeon ac adloniant; ystod amrywiol o gyfleoedd gwaith; isadeiledd ffisegol a chymdeithasol; a dewis o ddulliau teithio;*
>
> 9. *Ddiwallu anghenion y boblogaeth leol drwy gydol eu hoes o ran ansawdd, y mathau o ddaliadaeth a fforddiadwyedd unedau tai yn unol â Pholisi Strategol PS16.*

6.7 Mae Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol yn darparu arweiniad polisi ar gyfer ystyried priodoldeb unedau preswyl mewn aneddleoedd penodol a adnabyddir o fewn y polisi. Adnabyddir yr aneddleoedd hyn yn sgil y ffaith fod nifer o ffactorau yn effeithio ar anghyfartaledd y farchnad dai o fewn yr aneddleoedd hyn ac er ceisio gwyrdroi'r anghyfartaledd hynny a darparu ar gyfer diwallu anghenion y boblogaeth leol.

6.8 Ymhellach mae Polisi TAI 8: Cymysgedd o Dai yn nodi'r angen i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Mae'r meini prawf a gyfrannir tuag at y nod hyn yn cynnwys:-

> 2. *Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol.*
>
> 4. *Sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;*

6.9 Nodir fod yr egwyddor o greu cymunedau cytbwys a diwallu anghenion tai'r boblogaeth leol yn elfen greiddiol o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ymhellach fe ddylai cymunedau cytbwys ddarparu'r cyfleusterau hanfodol er mwyn cefnogi gweithgareddau dydd i ddydd.

6.10 Gan hynny, wrth ystyried ceisiadau ar gyfer colli defnydd prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd ail gartrefi (dosbarth defnydd C5) (gan gynnwys defnydd cymysg), fe ddylid ystyried os yw'r bwriad yn gwneud yn iawn am y diffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol (maen prawf 2, Polisi TAI 8).

**Ceisiadau a leolir o fewn y ffin datblygu**

6.11 Er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyda gweledigaeth y Cynllun a'r nod o greu cymunedau nodedig, cynaliadwy a chytbwys (gweler yr arweiniad yn Adran 3) bydd angen rhoddi ystyriaeth i'r canlynol:

- **Lleoliad y bwriad**

  Ni ddylid rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer ail-gartref o fewn anheddle Tai Marchnad Leol (Polisi TAI 5 o'r CDLl ar y Cyd) gan y byddai'r bwriad yn groes i egwyddor y Polisi TAI 5.

- **Effaith ieithyddol**

  Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio unigol, gellir rhoi ystyriaeth i effeithiau ar ddefnyddio'r Gymraeg lle bo'n berthnasol i'r cais. Yn unol a Pholisi PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig) fe ddylid wrthod cynigion a fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned nad ellir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol dryw ddefnyddio mecanwaith cynllunio.

- **Crynodiad uchel o ail gartrefi mewn ardal benodol**

  Gall crynodiad uchel o ail gartrefi gael effaith negyddol ar wead cymdeithasol ac ar y cyfleusterau lleol a ddarperir er diwallu anghenion y boblogaeth leol. Mae darpariaeth o ail gartrefi sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau fod yna boblogaeth sefydlog yn bodoli i gefnogi cyfleusterau a gwasanaethau lleol.

- **Y galw am dai**

  Dylid sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol o dai o fewn y gymuned er darparu a chyfarch anghenion lleol. Er mwyn sicrhau hynny, dylid ystyried os yw'r ffigwr twf tai ar gyfer yr anheddle (fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd) wedi ei gyfarch. Ni ystyrir yn briodol colli defnydd o brif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5) os yw'r angen am dai a ragwelwyd ar gyfer yr anheddle heb ei gyfarch. O ran cyfarch yr angen a ragwelwyd, dylai'r unedau fod wedi cael ei ddatblygu (ni ddylid rhoi ystyriaeth i'r twf a ragwelir drwy'r banc tir).

  Ymhellach bydd angen rhoi ystyriaeth i'r anghenion lleol ar gyfer tai, fel y amlygir yn yr Asesiad Marchnad Tai Lleol (LHMA) ynghyd a chofrestr aros y Cyngor/Cofrestr Tai Teg.

- **Nifer o ail gartrefi**

  Yn unol â phara 4.2.5 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12), fe ddylid *"ystyried materion lleol, fel nifer yr ail gartrefi a llety gosod tymor byr sydd mewn ardal benodol wrth ddatblygu'r gofyniad am dai fforddiadwy a thai'r farchnad agored ac a yw'r dystiolaeth yn cyfiawnhau polisi lleol penodol i gefnogi hyfywedd cymunedau. Gallai hynny gynnwys er enghraifft cyflwyno cap neu derfyn ar nifer yr ail gartrefi neu lety gosod tymor byr."*

Yn sgil yr arweiniad hwn, pe ystyrir yn briodol, mae posib i Awdurdodau Cynllun Lleol benderfynu roi cap (trothwy) ar y nifer o ail gartrefi mewn cymunedau. I'r perwyl hyn, ac er cefnogi creu cymunedau cytbwys, hyfyw a chynaliadwy ble mae anghenion lleol yn cael ei diwallu, ystyrir yn briodol gosod trothwy nifer ail gartrefi mewn cymuned.

Mae'r CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid eisoes yn cynnwys trothwy o ran y ddarpariaeth o lety gwyliau hunan arlwyo mewn ardal wrth asesu ceisiadau llety gwyliau hunan arlwyo newydd. Er cysondeb a chan gofio fod yr CCA hynny yn cyfeirio at ail gartrefi ynghyd a llety gwyliau hunanarlwyo wrth gyfrifo'r ddarpariaeth, mae'n rhesymol cael cydblethiad rhwng yr arweiniad yn y ddau CCA.

Gan hynny, ni ddylid rhoi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer newid defnydd tŷ sydd yn brif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd ail-gartref (dosbarth defnydd C5 neu ddefnydd cymysg) pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o ail gartrefi a llety gwyliau hunan arlwyo o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas uwchlaw 15% o'r stoc dai. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor (premiwm ail gartrefi a threth busnes annomestig hunanarlwyo) fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma, gan mai dyma'r ffynhonnell wybodaeth fwyaf cywir a chyflawn sydd ar gael.

**Ceisiadau a leolir union tu allan i'r ffin datblygu a mewn clystyrau**

6.12 Yn unol â Pholisi TAI 6 (Tai mewn clystyrau) ynghyd a Pholisi TAI 16 (Safleoedd Eithrio) o'r CDLl ar y Cyd, cyfyngir y gallu i ddarparu tai newydd i fod yn dai fforddiadwy sydd yn diwallu angen lleol. Yn sgil yr arweiniad clir hwn o ran y ddarpariaeth o dai newydd yn y lleoliadau dan sylw, ni fyddai'r egwyddor o newid defnydd tŷ preswyl i ddefnydd ail gartref yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 6 a Pholisi TAI16. Gan hynny, oni ddarparir tŷ fforddiadwy angen lleol, nid oes posib rhoi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer newid defnydd prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) i ddefnydd ail-gartref (dosbarth defnydd C5) mewn lleoliadau sydd union du allan i'r ffin datblygu neu mewn anheddle a ddiffinnir fel clwstwr.

**Ceisiadau a leolir mewn ardaloedd a ddiffinir fel cefn gwlad agored**

6.13 Yn unol ag arweiniad polisi cenedlaethol fe waherddir y gallu i ddatblygu tai newydd mewn cefn gwlad agored, oni bai fod y defnydd yn gysylltiedig â thŷ menter wledig neu yn ddatblygiad 'Un Blaned' fel y diffinnir gan Bolisi Cynllunio Cenedlaethol. Ymhellach mae Polisi TAI 7 yn blaenoriaethu defnydd economaidd o adeiladau traddodiadol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored. Yn ddarostyngedig ar y gallu i brofi nad yw defnydd economaidd yn hyfyw, yna gellir rhoi ystyriaeth i'w briodoldeb ar gyfer defnydd anheddol (tŷ fforddiadwy angen lleol yn unig).

6.14 Gan hynny, ni ystyrir y byddai newid defnydd prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) mewn ardal a ddiffinnir fel cefn gwlad agored i ddefnydd ail-gartref (dosbarth defnydd C5) yn cydymffurfio gydag egwyddorion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

DRAFT

## 7.0 Newid defnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) i ddefnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5)

7.1 Mae'r adran hon yn ymwneud a rhoddi arweiniad i'r ystyriaethau sydd yn berthnasol i gynigion sydd yn ymwneud a newid defnydd tŷ preswyl a ddefnyddir fel llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6 neu defnydd cymysg C5 a C6) i ddefnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5) neu ddefnydd cymysg C5 ac C6.

| Dosbarth defnydd presennol | | Newid i |
|---|---|---|
| Dosbarth defnydd C6 | → | • Dosbarth defnydd C5;<br>• Defnydd cymysg C5/C6 |
| Defnydd cymysg C5/ C6 | → | • Dosbarth defnydd C5 |

**Arweiniad**

7.2 Fel amlygwyd yn Adran 6, nid yw'r CDLl ar y Cyd yn cynnwys polisi sydd yn ymwneud ag ail gartrefi yn benodol (Dosbarth Defnydd C5). Yng nghyd-destun y CDLl ar y Cyd, bydd angen rhoddi ystyriaeth i'r arweiniad polisi a amlygir yn Adran 6 (para 6.3 i 6.11) ynghyd a'r holl bolisïau eraill perthnasol o fewn y Cynllun.

7.3 Mae'r arweiniad polisi cynllunio mewn perthynas â'r newid defnydd hyn yn rhannol ddibynnol ar leoliad y bwriad, hynny yw, a yw wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu neu o fewn ardal a ddiffinnir fel cefn gwlad agored/clwstwr. Yn ogystal, bydd angen fod yn ystyriol o statws yr anheddle, hynny yw a ydyw wedi ei leoli o fewn anheddle Tai Marchnad Leol (Polisi TAI 5). Ymhellach fe all y broses o sefydlu'r defnydd yn y man cyntaf ddylanwadu ar yr ystyriaethau polisi perthnasol, hynny yw os yw'r defnydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd dan sylw (gweler para 1.2.11).

7.4 Pwysleisir fod yr arweiniad isod yn benodol berthnasol ar gyfer newid defnydd un i un, hynny yw, newid defnydd un uned lety gwyliau tymor byr (Dosbarth Defnydd C6) i un ail gartref (Dosbarth Defnydd C5). Os yw'r bwriad yn arwain at gynnydd yn y nifer o unedau (er enghraifft isrannu tŷ preswyl), fe ddylid ystyried egwyddor y bwriad yn unol â pholisïau tai'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gan gynnwys Polisi TAI15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad a'r angen i gyfrannu at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy a nodir yn y polisi.

**Ceisiadau a leolir o fewn y ffin datblygu (heb dderbyn caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd C6)**

<u>Ystyried effaith ar fwynderau lleol</u>

DRAFT

7.5 Mae'r defnydd o dŷ preswyl fel llety gwyliau (dosbarth defnydd C6) yn aml yn gallu cael effaith tra gwahanol o'i gymharu â'r defnydd o dŷ fel ail gartref (dosbarth defnydd C5). Mae trosiant (hyd ac amlder) y defnydd ynghyd a sŵn ac aflonyddwch a achosir yn gallu cael effaith negyddol ar fwynderau'r gymuned leol. Ar y llaw arall mae'r defnydd o dŷ fel ail gartref yn debycach i ddefnydd o dŷ fel prif gartref a chan hynny mae'n debyg (mewn rhan fwyaf o achosion) fod yr effaith fwynderol yn fwy derbyniol. Ystyrir gan hynny ei fod yn briodol ystyried lleoliad ac unrhyw fanteision a allai ddeillio i fwynderau trigolion lleol yn unol â maen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd.

<u>Hyfywdra'r defnydd llety gwyliau</u>

7.6 Mae llety gwyliau tymor byr yn darparu gwasanaeth hanfodol er mwyn cefnogi economi ymweld yr ardal. Dylid gan hynny ystyried os yw defnydd y llety gwyliau yn hyfyw ac yn cyfrannu tuag at ddiwallu'r galw.

7.7 Mae cymhwysedd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) i dalu'r dreth busnes annomestig fel llety gwyliau hunanarlwyo yn arwydd ei fod yn cyfarch y galw. Drwy gymhwyso i dalu'r dreth busnes annomestig, fe olygai fod yr uned yn cael ei feddiannu am gyfnod cyfunol o 6 mis y flwyddyn (neu fwy). Ni ddylid rhoi ystyriaeth ffafriol i geisiadau newid defnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) i ddefnydd ail gartref (ddosbarth defnydd C5) os oes yna alw ar gyfer y defnydd (oni bai fod yna ystyriaethau cynllunio eraill (megis effaith ar fwynderau) yn nodi fel arall).

7.8 Os ystyrir fod yr angen a'r galw yn parhau ar gyfer y defnydd gwyliau, yna fe fydd yn angenrheidiol derbyn tystiolaeth ariannol fod y busnes presennol ddim yn hyfyw. Dylid cyflwyno Adroddiad Ariannol sydd yn profi fod y busnes ddim yn ariannol hyfyw mwyach a ni ragwelir y gallu iddo fod yn hyfyw yn y dyfodol.

7.9 Yn ogystal fe ddylid profi fod yna ymgais aflwyddiannus wedi ei wneud i farchnata'r uned am gyfnod o leiaf 12 mis ar gyfer y defnydd llety gwyliau. Dylai'r dystiolaeth gynnwys copïau o'r hysbysiad marchnata/gwerthu ynghyd a chadarnhad ysgrifenedig gan yr arwerthwr mewn perthynas â'r diddordeb/cynigion sydd wedi bod. Dylid sicrhau fod y strategaeth marchnata i werthu'r busnes wedi targedu'r farchnad fwyaf addas.

**Ceisiadau a leolir o fewn y ffin datblygu (wedi derbyn hawl cynllunio ar gyfer y defnydd C6)**

7.10 Yn ogystal â chydymffurfio gyda'r arweiniad a gynhwysir ym mharagraff 7.5 i 7.11, os yw'r safle bwriad wedi ei leoli o fewn anheddle Tai Marchnad Leol (Polisi TAI 5 o'r CDLl ar y Cyd), dylid fod yn ystyriol o egwyddor y Polisi, hynny yw'r angen i dai o fewn anheddle cydnabyddedig fod yn darparu tŷ marchnad leol neu dŷ fforddiadwy angen lleol. Nodir gan hynny na fyddai'r egwyddor o newid defnydd llety gwyliau tymor byr (ble fo'r defnydd wedi ei gyfyngu drwy amod) i ddefnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5) o fewn anheddle cydnabyddedig o'r fath yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 5.

**Ceisiadau a leolir union tu allan i'r ffin datblygu a mewn clystyrau**

7.11 Yn unol â Pholisi TAI 6 (Tai mewn clystyrau) ynghyd a Pholisi TAI 16 (Safleoedd Eithrio) o'r CDLl ar y Cyd, cyfyngir y gallu i ddarparu tai newydd i fod yn dai fforddiadwy sydd yn diwallu angen lleol. Yn sgil yr arweiniad clir hwn o ran y ddarpariaeth o dai newydd yn y lleoliadau dan sylw, ni fyddai'r egwyddor o newid defnydd tŷ preswyl i ddefnydd ail

DRAFT

gartref yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 6 a Pholisi TAI16. Gan hynny, oni ddarparir tŷ fforddiadwy angen lleol, nid oes posib rhoi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer newid defnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) i ddefnydd ail-gartref (dosbarth defnydd C5) mewn lleoliadau sydd union du allan i'r ffin datblygu neu mewn anheddle a ddiffinnir fel clwstwr.

**Ceisiadau a leolir mewn ardaloedd a ddiffinir fel cefn gwlad agored**

7.12 Yn unol ag arweiniad polisi cenedlaethol fe waherddir y gallu i ddatblygu tai newydd mewn cefn gwlad agored, oni bai fod y defnydd yn gysylltiedig â thŷ menter wledig neu yn ddatblygiad 'Un Blaned' fel y diffinnir gan Bolisi Cynllunio Cenedlaethol. Ymhellach mae Polisi TAI 7 yn blaenoriaethu defnydd economaidd o adeiladau traddodiadol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored. Yn ddarostyngedig ar y gallu i brofi nad yw defnydd economaidd yn hyfyw, yna gellir rhoi ystyriaeth i'w briodoldeb ar gyfer defnydd anheddol (tŷ fforddiadwy angen lleol yn unig).

7.13 Gan hynny, ni ystyrir y byddai newid defnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) mewn ardal a ddiffinnir fel cefn gwlad agored i ddefnydd ail-gartref (dosbarth defnydd C5) yn cydymffurfio gydag egwyddorion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

DRAFT

## 8.0 Newid defnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5) neu lety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) sydd wedi ei gyfyngu drwy amod gynllunio i ddefnydd prif gartref (dosbarth defnydd C3)

8.1 Mae'r adran hyn yn ymwneud a rhoddi arweiniad i'r ystyriaethau sydd yn berthnasol i gynigion sydd yn ymwneud ag un ai newid defnydd o dŷ preswyl a ddefnyddir fel ail-gartref (dosbarth defnydd C5) neu lety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) (gan gynnwys defnydd cymysg C5 a C6) i ddefnydd prif gartref (dosbarth defnydd C3) neu yn ddefnydd cymysg C3 ac C5 neu C3 ac C6 ac sydd **wedi ei gyfyngu ar gyfer y defnydd hynny yn drwy amod cynllunio.**

| **Dosbarth defnydd presennol** | | **Newid i** |
|---|---|---|
| Dosbarth defnydd C5 | → | • Dosbarth defnydd C3;<br>• Defnydd Cymysg C3/C6 |
| Dosbarth defnydd C6 | → | • Dosbarth defnydd C3;<br>• Defnydd Cymysg C3/C6 |
| Defnydd cymysg C5/C6 | → | • Dosbarth defnydd C3;<br>• Defnydd Cymysg C3/C6 |

**Arweiniad**

**Ceisiadau a leolir o fewn y ffin datblygu**

8.2 Dylid asesu ceisiadau a leolir o fewn y ffin datblygu yn unol â'r polisïau perthnasol a gynhwysir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**Ceisiadau a leolir union tu allan i'r ffin datblygu a mewn clystyrau**

8.3 Mae nifer o lety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) a leolir mewn cefn gwlad agored wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd penodol hynny a chan hynny wedi cael ei gyfyngu ar gyfer y defnydd drwy amod cynllunio. Gan amlaf, bydd y defnydd wedi derbyn caniatâd yn sgil ei gydymffurfiaeth gyda'r arweiniad polisi cynllunio lleol a chenedlaethol pan wnaethpwyd y penderfyniad.

8.4 Yn unol â Pholisi TAI 6 (Tai mewn clystyrau) ynghyd a Pholisi TAI 16 (Safleoedd Eithrio) o'r CDLl ar y Cyd, cyfyngir y gallu i ddarparu tai newydd i fod yn dai fforddiadwy sydd yn diwallu angen lleol. Gan hynny, oni ddarparir tŷ fforddiadwy angen lleol, nid oes posib rhoi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer newid defnydd ail gartref (Defnydd C5) neud llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) (sydd wedi ei gyfyngu drwy amod cynllunio) i ddefnydd prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) mewn lleoliadau sydd union du allan i'r ffin datblygu neu mewn anheddle a ddiffinnir fel clwstwr.

DRAFT

**Ceisiadau a leolir mewn ardaloedd a ddiffinir fel cefn gwlad agored**

8.5 Yn unol ag arweiniad polisi cenedlaethol fe waherddir y gallu i ddatblygu tai newydd mewn cefn gwlad agored, oni bai fod y defnydd yn gysylltiedig â thŷ menter wledig neu yn ddatblygiad 'Un Blaned' fel y diffinnir gan Bolisi Cynllunio Cenedlaethol. Ymhellach mae Polisi TAI 7 yn blaenoriaethu defnydd economaidd o adeiladau traddodiadol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored. Yn ddarostyngedig ar y gallu i brofi nad yw defnydd economaidd yn hyfyw, yna gellir rhoi ystyriaeth i'w briodoldeb ar gyfer defnydd anheddol (tŷ fforddiadwy angen lleol yn unig).

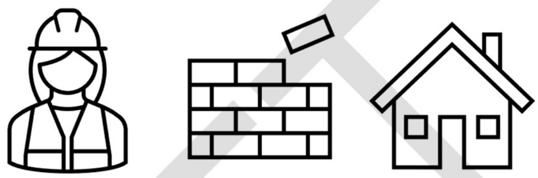
8.6 Gan hynny, byddai rhaid i unrhyw fwriad ar gyfer newid defnydd ail gartref (defnydd C5) neu llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) mewn ardal a ddiffinnir fel cefn gwlad agored i brif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) gydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI 7 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Os oes posib cydymffurfio gyda gofynion y polisi hwn, fe fyddai rhaid i'r defnydd C3 gael ei gyfyngu i ddefnydd tŷ fforddiadwy angen lleol.

DRAFFT

## 9.0 Ail-gartref newydd adeiledig (dosbarth defnydd C5)

9.1 Mae'r adran hyn yn darparu arweiniad ar yr ystyriaethau sydd yn berthnasol i gynigion sydd yn ymwneud ag adeiladu ail gartref (dosbarth defnydd C5) newydd. Os bwriedir defnydd cymysg sydd yn cynnwys elfen o ddefnydd C5, yna fe ddylid ymdrin â'r bwriad yn unol â'r polisïau perthnasol fel y cynhwysir o fewn y CDLl ar y Cyd, er enghraifft defnydd llety gwyliau tymor byr (C6) yn unol â Pholisi TWR 2 a defnydd Prif Gartref yn unol â Pholisi tai perthnasol y CDLl ar y Cyd.

**Ail gartref newydd adeiledig**
**(Dosbarth Defnydd C5)**



**Arweiniad**

**Ceisiadau a leolir o fewn y ffin datblygu**

9.2 Dylid asesu ceisiadau a leolir o fewn y ffin datblygu yn unol â'r polisïau tai perthnasol a gynhwysir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Tynnir sylw penodol at yr angen i ystyried gofynion polisi TAI 8 a'r arweiniad sydd wedi ei roddi yn y CCA hyn (Adran 3 a 6). Pwysleisir fod y gofynion a'r ystyriaethau a amlygir ym mharagraff 6.11 yn berthnasol wrth ystyried ceisiadau ar gyfer ail gartrefi newydd (Dosbarth Defnydd C5).

9.3 Os yw'r bwriad yn arwain at 1 neu fwy o ail gartrefi ar y safle fe ddylid ystyried egwyddor y bwriad yn unol â pholisïau tai'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gan gynnwys Polisi TAI15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad a'r angen i gyfrannu at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy a nodir yn y polisi.

9.4 Ymhellach, wrth asesu ceisiadau a leolir o fewn anheddle Tai Marchnad Leol (Polisi TAI 5 o'r CDLl ar y Cyd), dylid fod yn ystyriol o egwyddor y Polisi, hynny yw'r angen i dai o fewn anheddle cydnabyddedig fod yn darparu tŷ marchnad leol neu dŷ fforddiadwy angen lleol. Nodir gan hynny na fyddai'r egwyddor o ganiatáu ail gartref (dosbarth defnydd C5) o fewn anheddle cydnabyddedig o'r fath yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 5.

**Ceisiadau a leolir mewn ardal a ddiffinnir fel cefn gwlad agored neu anheddle a ddiffinnir fel clwstwr**

9.5 Yn unol ag arweiniad polisi cenedlaethol fe waherddir y gallu i ddatblygu tai newydd mewn cefn gwlad agored, oni bai fod y defnydd yn gysylltiedig â thŷ menter wledig neu yn ddatblygiadau 'Un Blaned' fel y diffinnir gan Bolisi Cynllunio Cenedlaethol. Mewn perthynas â datblygiadau anheddol a leolir mewn clystyrau, fe'i cyfyngir i ddefnydd tai fforddiadwy angen lleol (Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau). Nodir gan hynny na fyddai

DRAFT

datblygu ail gartref newydd mewn ardal a ddiffinnir fel cefn gwlad agored/clwstwr yn cydymffurfio gydag arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol.

DRAFFT

## 10.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau

I gael rhagor o wybodaeth cysylltwch â:

Gwasanaeth Polisi Cynllunio
✉ Swyddfeydd y Cyngor
Stryd y Jêl,
Caernarfon,
Gwynedd
LL55 1SH
☎ 01286 679883
💻 polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru

Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd,
✉ Swyddfeydd y Cyngor
Ffordd y Cob
Pwllheli
Gwynedd
LL53 5AA
☎ 01766 771000
💻 cynllunio@gwynedd.llyw.cymru

DRAFFT