



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

www.cymru.gov.uk

Nodyn Cyngor Technegol 6



Cynllunio ar gyfer Cymunedau
Gwledig Cynaliadwy

Gorffennaf 2010

Llun y clawr - Bannau Brycheiniog, Powys © Hawlfraint y Goron (2010) Croeso Cymru

© Hawlfraint y Goron Gorffennaf 2010
F1711011



Cynnwys

1 Cyflwyniad

- 1.1 Cyflwyniad
- 1.2 Canslo
- 1.3 Cyd-destun
- 1.4 Diben

2 Cymunedau gwledig cynaliadwy

- 2.1 Cyflwyniad
- 2.2 Lleoliad datblygiadau

3. Economiâu gwledig cynaliadwy

- 3.1 Cyflwyniad
- 3.2 Ailddefnyddio/addasu adeiladau gwledig
- 3.3 Adeiladau amaethyddol
- 3.4 Cofrestrau safleoedd ac adeiladau
- 3.5 Addasu at ddibenion preswyl
- 3.6 Addasu at ddibenion gwyliau
- 3.7 Arallgyfeirio ar y fferm
- 3.8 Siopau fferm
- 3.9 Gweithdai fferm
- 3.10 Cynlluniau fferm

4. Tai gwledig cynaliadwy

- 4.1 Cyflwyniad
- 4.2 Tai fforddiadwy
- 4.3 Anheddau mentrau gwledig
- 4.4 Anheddau newydd ar fentrau gwledig sefydledig



- 4.5 Ail anheddau ar ffermydd sefydledig
- 4.6 Anheddau newydd ar fentrau newydd
- 4.7 Arfarniadau o anheddau mentrau gwledig
- 4.13 Amodau meddiannaeth
- 4.14 Monitro
- 4.15 Datblygiadau Un Blaned
- 4.16 Cynlluniau rheoli

5. Gwasanaethau gwledig cynaliadwy

- 5.1 Cyflwyniad

6. Amaethyddiaeth gynaliadwy

- 6.1 Cyflwyniad
- 6.2 Datblygu sy'n cynnwys tir amaethyddol
- 6.3 Hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer daliadau amaethyddol
- 6.4 Hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer coedwigaeth
- 6.5 Y Weithdrefn Benderfynu
- 6.6 Unedau da byw a slyri
- 6.7 Storfeydd grawn canolog
- 6.8 Adeiladu tai gwydr
- 6.9 Adeileddau dros dro
- 6.10 Cronfeydd dŵr ar ffermydd
- 6.11 Datblygiadau sy'n gysylltiedig â cheffylau

ATODIAD A

Y Weithdrefn Benderfynu: Rhannau 6 a 7 o Atodlen 2 i'r GPDO.

ATODIAD B

Trefniadau gweithdrefnol ar gyfer ymgynghori ag Adran Materion Gwledig Llywodraeth Cynulliad Cymru a Chomisiwn Coedwigaeth Cymru.





Pendulwyn, Bro Morgannwg © Hawlfraint y Goron (2010) Croeso Cymru



Cyflwyniad

1 Cyflwyniad

1.1 Cyflwyniad

1.1.1 Dylai'r Nodyn Cyngor Technegol (TAN) hwn gael ei ddarllen ar y cyd â *Pholisi Cynllunio Cymru* (PPW)¹ sy'n nodi polisiau cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cynulliad Cymru (Llywodraeth y Cynulliad). Dylai awdurdodau cynllunio gymryd PPW, TAN a Chylchlythyrau i ystyriaeth wrth baratoi cynlluniau datblygu. Gallant fod yn berthnasol i benderfyniadau ar geisiadau cynllunio unigol a chânt eu cymryd i ystyriaeth gan Arolygwyr Cynllunio a Gweinidogion Cymru wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio sydd wedi'u galw i mewn ac apeliadau.

1.2 Canslo

1.2.1 Drwy hyn, mae Canllawiau Cynllunio (Cymru), Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 6, *Datblygu Amaethyddol a Gwledig*, (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) Mehefin 2000, wedi'u canslo.

1.3 Cyd-destun

1.3.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru'n nodi polisiau cynllunio defnydd tir Llywodraeth y Cynulliad mewn perthynas â chefnogi cymunedau gwledig cynaliadwy. Mae TAN2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy² yn darparu canllawiau cynllunio mewn perthynas â'r TAN hwn, a rhaid eu darllen ochr yn ochr ag ef. Nodir unrhyw TAN perthnasol arall lle bo hynny'n briodol.

1.3.2 Cyflwynodd Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 system newydd o baratoi cynlluniau datblygu. Bwriedir i Gynlluniau Datblygu Lleol (CDLI) fod yn fwy pendant a chryno. Un mater allweddol y mae angen delio ag ef yn y CDLau yw sut y gellir defnyddio'r system gynllunio defnydd tir i greu cymunedau gwledig cynaliadwy.

1.4 Diben

1.4.1 Diben y TAN hwn yw darparu canllawiau ymarferol ar rôl y system gynllunio wrth gefnogi cyflenwi cymunedau gwledig cynaliadwy.

1.4.2 Mae'r TAN yn darparu canllawiau ar sut y gall y system gynllunio gyfrannu at:

- Economïau gwledig cynaliadwy;
- Tai gwledig cynaliadwy;
- Gwasanaethau gwledig cynaliadwy; ac
- Amaethyddiaeth gynaliadwy.

Cyfeiriadau

¹ [*Polisi Cynllunio Cymru \(Argraffiad 3, Gorffennaf 2010\)*](#)

² [*TAN 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy*](#)





Solfach Sir Benfro © Hawlfraint y Goron (2010) Croeso Cymru



Cymunedau gwledig cynaliadwy

2. Cymunedau gwledig cynaliadwy

2.1 Cyflwniad

2.1.1 Mae gan y system gynllunio rôl allweddol i'w chwarae wrth gefnogi cyflenwad cymunedau gwledig cynaliadwy. Gall helpu sicrhau y cyflawnir datblygiadau priodol yn y man cywir ar yr adeg gywir drwy sicrhau bod digon o dir ar gael i ddarparu cartrefi a chyfleoedd gwaith i bobl leol, gan helpu cynnal gwasanaethau gwledig. Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil newid yn yr hinsawdd, er enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy. Rhaid iddo hefyd warchod a gwella'r amgylchedd naturiol a hanesyddol a diogelu cefn gwlad a mannau agored. Nod cyffredinol y system gynllunio yw cefnogi cymunedau gwledig sy'n fyw ac yn gweithio er mwyn iddynt fod yn gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol. Dylai awdurdodau cynllunio geisio cryfhau cymunedau gwledig, drwy helpu i sicrhau bod modd i'w trigolion presennol weithio a defnyddio gwasanaethau yn lleol, gan ddefnyddio dulliau teithio carbon isel a chael cyfran uwch o'u hynni o ffynonellau adnewyddadwy lleol.

2.1.2 Dylai awdurdodau cynllunio asesu anghenion a blaenoriaethau cymunedau gwledig. Dylent archwilio ffynonellau gwybodaeth cyhoeddus yn gyntaf, megis Arsyllfa Wledig Cymru³, ac os bydd angen, comisiynu ymchwil i glustnodi amodau ac anghenion cymdeithasol ac economaidd gwledig. Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMA), a ategir gan asesiadau cymunedol o'r angen am dai, yn darparu gwybodaeth am ofynion y dyfodol am dai marchnad agored a thai fforddiadwy.

2.2 Lleoliad datblygiadau

2.2.1 Dylai'r cynlluniau datblygu nodi'r weledigaeth ofodol ar gyfer cymunedau gwledig. Dylid seilio hyn ar ddealltwriaeth gadarn o'r cysylltiadau swyddogaethol yn yr ardal, yn ogystal â'r potensial i wella cynaliadwyedd y patrwm anheddau presennol. Mae'n bosibl datblygu mewn nifer o gymunedau gwledig, yn enwedig i ddiwallu anghenion lleol. Gall datblygiad newydd helpu i gynhyrchu cyfoeth i gefnogi gwasanaethau lleol, gan sicrhau bod cymunedau'n gynaliadwy yn y tymor hir. Un cwestiwn allweddol i'r awdurdod cynllunio, wrth glustnodi safleoedd yn y cynllun datblygu neu benderfynu ar geisiadau cynllunio, yw a yw'r datblygiad arfaethedig yn gwella neu'n lleihau cynaliadwyedd y gymuned. Yn benodol, dylai awdurdodau cynllunio gefnogi datblygiadau a fyddai'n helpu i sicrhau cydbwysedd gwell rhwng tai a gwaith, gan annog pobl i fyw a gweithio yn yr un ardal.

2.2.2 Dylai cynlluniau datblygu ddiffinio'r anghenion lleol, gan gymryd i ystyriaeth nodweddion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol yr ardal⁴. Lle bo modd, dylid mabwysiadu'r diffiniadau presennol ar gyfer anghenion lleol, er enghraifft tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, neu eu haddasu os oes angen cynnwys defnyddiau tir eraill.

2.2.3 Os mai bwriad cynigion datblygu yw diwallu anghenion lleol, dylai awdurdodau cynllunio gydnabod y gallai safle fod yn dderbyniol er na ellir mynd ato mewn unrhyw ffordd ond gyda char preifat. Dylai datblygiadau nad ydynt â'r bwriad pennaf o ddiwallu anghenion lleol barhau i gael eu lleoli mewn trefi marchnad, canolfannau gwasanaeth lleol neu glystyrau o aneddiadau llai, lle gellir dangos cysylltiad swyddogaethol cynaliadwy ac y gellir mynd atynt gyda chlodiant cyhoeddus⁵.

2.2.4 Dylai awdurdodau cynllunio gydweithio'n agos â chymunedau gwledig a'u cynrychiolwyr wrth glustnodi canolfannau gwasanaeth lleol ac aneddiadau wedi'u clystyru. Dylent hefyd sicrhau bod unrhyw safleoedd a glustnodir i'w datblygu ar gael ac yn debygol o gael eu cyflwyno i'w datblygu gan y perchennog. Mae hyn yn arbennig o bwysig mewn aneddiadau llai, lle gall nifer gyfyngedig o dirfeddianwyr fod yn rheoli'r cyflenwad tir. Dylid ailasesu'r safleoedd sydd heb gael eu datblygu rhwng dyddiadau mabwysiadu ac adolygu'r cynllun datblygu⁶. Mewn aneddiadau llai, dylai awdurdodau cynllunio ystyried cynnwys polisi yn seiliedig ar feini prawf ar gyfer asesu ceisiadau cynllunio, yn hytrach na chlustnodi ffiniau aneddiadau.

Cyfeiriadau

³ [*Arsyllfa Wledig Cymru*](#)

⁴ [*Polisi Cynllunio Cymru paragraff 9.2.4*](#)

⁵ [*Polisi Cynllunio Cymru paragraffau 4.6.7 a 4.6.8*](#)

⁶ [*Cynllun Datblygu Lleol Cymru paragraff 2.16*](#)





Swyddfeydd Dulas, Parc Eco Dyfi, Machynlleth. Trwy gwrteisi Dulas Cyf



Economiâu Gwledig Cynaliadwy

3. Economiâu Gwledig Cynaliadwy

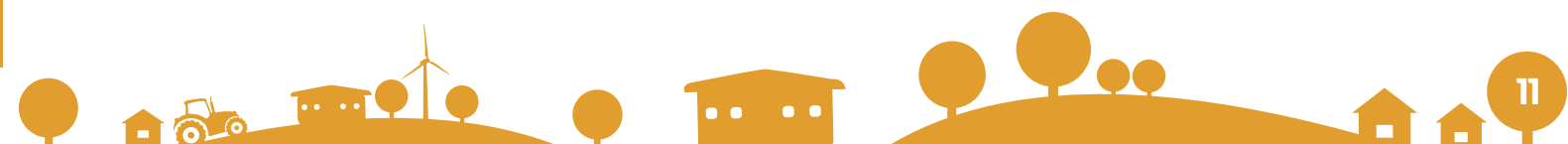
3.1 Cyflwniad

3.1.1 Mae economïau gwledig cryf yn hanfodol i gefnogi cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog. Gall economi wledig gref hefyd helpu i hyrwyddo cynhwysiant cymdeithasol a darparu'r adnoddau ariannol angenrheidiol i gefnogi gwasanaethau lleol a chynnal amgylcheddau a thirweddau naturiol deniadol ac amrywiol.

3.1.2 Dylai awdurdodau cynllunio gefnogi arallgyfeirio yn yr economi wledig fel modd o ddarparu cyfleoedd gwaith lleol, cynyddu ffyniant economaidd lleol a lleihau'r angen i deithio i gael gwaith⁷. Dylai'r cynllun datblygu hwyluso arallgyfeirio yn yr economi wledig drwy gynnwys anghenion diwydiannau gwledig traddodiadol a mentrau newydd, wrth gadw'r effeithiau ar y gymuned leol a'r amgylchedd i'r lefel isaf posibl. Gallai ehangu TGCh, a band eang yn benodol, i ardaloedd gwledig helpu i oresgyn y rhwystrau a gysylltir â phellter i'r farchnad a mynediad i gwsmeriaid a gwasanaethau busnes. Gallai hefyd gefnogi arallgyfeirio i sectorau gwaith â chyflogau uwch. Dylai awdurdodau cynllunio gefnogi ceisiadau cynllunio sydd â'r bwriad o wella rhwydweithiau seilwaith mewn ardaloedd gwledig.

3.1.3 Dylai cynlluniau datblygu glustnodi amrediad amrywiol o safleoedd addas i'w defnyddio ar gyfer gwaith yn y dyfodol. Pan fo'n bosibl, dylid lleoli safleoedd o fewn aneddiadau neu'n gyfagos â hwy. Dylai awdurdodau cynllunio ystyried yr angen am bolisi safleoedd eithriedig cyflogaeth wledig. Gall hwn osod meini prawf ar gyfer asesu ceisiadau cynllunio at ddefnydd cyflogaeth ar ymyl anheddau, ar safleoedd nad ydynt wedi'u dyrannu'n benodol yn y cynllun datblygu. Dylent hefyd hybu busnesau sefydledig i ehangu drwy nodi'r meini prawf a ddefnyddir i asesu ceisiadau cynllunio er dibenion gwaith yn y cynllun datblygu. Dylai hyn gynnwys cefnogi ehangiad busnesau sydd eisoes wedi'u lleoli yng nghefn gwlad agored, ar yr amod nad oes unrhyw effeithiau annerbyniol ar amwynder lleol. Os nad oes llawer o safleoedd ac eiddo at ddibenion cyflogaeth, dylai awdurdodau cynllunio wrthod cynigion datblygu a allai arwain at eu colli, oni ddarperir safle/eiddo cyfwerth neu fwy yn yr ardal o ran eu gwerth cyflogaeth.

3.1.4 Mae llawer o fusnesau mewn ardaloedd gwledig yn rhai bach, gyda hunangyflogaeth yn gyffredin⁸. Gweithredir y busnes o'r cartref yn aml, gan ddarparu model busnes cynaliadwy. Dylai awdurdodau cynllunio annog twf hunangyflogaeth a micro fusnesau drwy fabwysiadu ymagwedd gefnogol i weithio gartref. Dylid cefnogi ceisiadau cynllunio am eiddo gwaith yn y cartref, ar yr amod na chyfaddawdir yn annerbyniol ar amwynderau lleol. Dylai cynlluniau datblygu glustnodi cyfleoedd newydd ar gyfer datblygiadau gwaith/cartref.



3.2 Ailddefnyddio/addasu adeiladau gwledig

3.2.1 Wrth asesu ceisiadau cynllunio ar gyfer ailddefnyddio neu addasu adeilad gwledig, dylid rhoi'r brif ystyriaeth i natur a graddfa'r defnydd arfaethedig newydd ac a ydynt yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad o safbwynt cynllunio. Fel rheol, ni ddylai fod angen ystyried a oes angen yr adeilad bellach at y dibenion amaethyddol a wneir ohono ar hyn o bryd neu at ddibenion eraill (er, yn achos adeilad amaethyddol sydd â thenantiaid, dylid ystyried gwerth y defnydd a wneir ohono ar hyn o bryd o safbwynt cynllunio). O dan amgylchiadau lle bydd gan yr awdurdodau cynllunio achos rhesymol dros gredu bod ceisydd wedi ceisio camddefnyddio'r system trwy godi adeilad fferm newydd trwy ddefnyddio hawliau datblygu a ganiateir, gyda'r bwriad o'i addasu mewn dim o dro at ddiben arall, bydd yn briodol ymchwilio i hanes yr adeilad er mwyn darganfod a yw wedi'i ddefnyddio erioed at y diben yr honnwyd ei fod wedi'i adeiladu ar ei gyfer.

3.2.3 Dylai cynigion i addasu adeiladau barchu'r dirwedd ac arddulliau a deunyddiau adeiladu lleol. Os cyflwynir cais cynllunio ar gyfer ailddefnyddio adeilad sydd, ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, yn cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd o ran amwynder gweledol, mae'n bosibl y bydd yn briodol gosod amodau, mewn cysylltiad ag unrhyw newidiadau arfaethedig i'r adeiladwaith, er mwyn sicrhau gwelliant i edrychiad allanol yr adeilad.

3.2.4 Dylai'r awdurdodau cynllunio ystyried nodi, mewn cynlluniau datblygu, eu dull o weithredu wrth ddelio â chynigion ar gyfer ailddefnyddio cyfadeiladau sydd, gyda'i gilydd, ag arwynebedd llawr mawr, ac adeiladau unigol sy'n arbennig o fawr. Mae'n bosibl y bydd anghenion economaidd a chymdeithasol yr ardal, ac ystyriaethau sy'n ymwneud â'r amgylchedd, yn arbennig o berthnasol i gynigion o'r fath.

3.3 Adeiladau amaethyddol

3.3.1 Dylai awdurdodau cynllunio edrych yn arbennig o ofalus ar geisiadau i ailddefnyddio adeiladau a godwyd dan hawliau datblygu amaethyddol a ganiateir. Dylent fod yn ymwybodol o'r posibilrwydd bod yr adeilad wedi torri rheolau adeiladu pan oedd sylwedd yr adeilad wedi'i gwblhau, gan nad oedd cyfiawnhad amaethyddol gwirioneddol dros ei godi.

3.3.2 Os oes rhesymau cynllunio cadarn dros ddymuno rheoli'r adeiladau newydd sy'n cael eu codi yn lle hen adeiladau fferm, mae'n bosibl y bydd awdurdod cynllunio am ystyried gosod amod wrth roi caniatâd cynllunio ar gyfer defnyddio adeiladau amaethyddol at ddibenion sydd heb fod yn amaethyddol. Bydd yr amod hwnnw'n tynnu'n ôl hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer adeiladau fferm newydd mewn perthynas â'r uned neu'r daliad amaethyddol penodol hwnnw⁹. Yn gyffredinol, ni fydd gweithredu yn y modd hwn ond yn briodol lle gallai toreth o adeiladau fferm gael effaith ddifrifol o andwyol ar y dirwedd. Dylid defnyddio amod o'r fath â gofal mawr a rhaid iddo gyfeirio'n deg ac yn rhesymol at y datblygiad arfaethedig. Er y gallai cyfyngu ar ychwanegu at grŵp penodol o adeiladau fferm heb ganiatâd penodol fod yn rhesymol, gallai cyfyngiad a fyddai'n ceisio cynnwys y cyfan o ddaliad mawr, a hynny mewn perthynas ag ailddefnyddio un adeilad, fod yn afresymol.

3.3.3 Os yw'r aildefnyddio'n gysylltiedig ag arallgyfeirio ar y fferm, mae'n bosibl y bydd yr awdurdod cynllunio'n dymuno gosod rhwymedigaeth gynllunio i glymu'r adeilad wrth y tir, er mwyn atal yr uned amaethyddol rhag cael ei darnio wedyn trwy werthu'r adeilad ar wahân^{10, 11}.

3.4 Cofrestrau safleoedd ac adeiladau

3.4.1 Mae'n bosibl y bydd yr awdurdodau cynllunio am lunio a hybu cofrestrau o safleoedd ac adeiladau gwledig sydd â chaniatâd cynllunio heb ei weithredu i'w haildefnyddio at ddefnydd busnes mewn cydweithrediad â chyrff lleol.

3.5 Addasu at ddibenion preswyl

3.5.1 Gall addasu adeiladau sydd ar hyn o bryd yn cael eu defnyddio'n ddiwydiannol neu'n fasnachol i ddarparu anheddau gael effaith andwyol ar yr economi leol¹². Os yw gwaith addasu at ddibenion preswyl yn rhan o gynllun ar gyfer aildefnyddio adeilad neu gwllwm o adeiladau at ddibenion cyflogaeth, dylai'r awdurdodau cynllunio ystyried a ddylid gosod amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r gwaith sy'n angenrheidiol i sefydlu'r fenter gael ei gwblhau cyn i unrhyw un feddiannu'r annedd, er mwyn sicrhau bod y cynllun yn cael ei wireddu. Gall hyn fod yn arbennig o briodol yng nghefn gwlad agored. Gallent hefyd ddymuno ystyried a ddylid gosod amod i glymu meddiannaeth yr annedd â gweithrediad y fenter, er mwyn ei rwystro rhag cael ei werthu ar wahân heb fod cais pellach yn cael ei wneud i'r awdurdod. Fel arall, gallent geisio rhwymedigaeth gynllunio i glymu'r annedd wrth weddill yr aildefnydd sy'n cael ei wneud o'r adeilad.

3.6 Addasu at ddibenion gwyliau

3.6.1 Er mai bach iawn o effaith a gaiff addasu at ddibenion preswyl ar yr economi wledig, gall addasu at ddibenion gwyliau gyfrannu mwy, ac efallai y bydd yn lleihau'r pwysau i ddefnyddio tai eraill yn yr ardal at ddibenion gwyliau.

3.7 Arallgyfeirio ar y fferm

3.7.1 Wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar gyfer prosiectau arallgyfeirio ar y fferm, dylai awdurdodau cynllunio ystyried natur a graddfa'r gweithgarwch, a chymryd camau cymesur mewn perthynas ag argaeledd trafndiaeth gyhoeddus a'r angen i wella'r rhwydwaith briffyrdd lleol^{13, 14}. Er y dylid ystyried yn gyntaf addasu adeiladau presennol at ddibenion cyflogaeth, bydd adeiladau newydd sydd wedi'u lleoli a'u dylunio'n sensitif hefyd yn briodol yn aml.

3.7.2 Mae'n bosibl lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a pheccynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon a hamdden, cynhyrchu cnydau heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol.



3.8 Siopau fferm

3.8.1 Os yw siop fferm yn cael ei ddefnyddio i werthu nwyddau a gynhyrchir ar y fferm honno yn unig, ac ond ychydig iawn o nwyddau eraill o fannau eraill, mae felly'n ddiben sy'n atodol i'r defnydd fel fferm ac nid oes angen caniatâd cynllunio penodol¹⁵. Er hynny, mae defnyddio siop fferm i werthu nifer sylweddol o gynhyrchion o fannau eraill yn ddefnydd ar wahân ac felly bydd angen caniatâd cynllunio.

3.8.2 Wrth ystyried ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer defnyddio adeilad fel siop fferm, ni ddylai awdurdodau cynllunio gyfyngu ar y mathau bras o gynnyrch a werthir ond lle byddai datblygu defnydd manwerthu heb gyfyngiad arno yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar siop bentref¹⁶. Lle nad oes siopau eraill yn yr ardal, dylai awdurdodau cynllunio gefnogi amrywiaeth o wasanaethau manwerthu, er enghraifft is-swyddfa bost, i helpu diwallu anghenion hanfodol y gymuned.

3.9 Gweithdai fferm

3.9.1 Nid oes angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio adeilad ar ddaliad amaethyddol fel gweithdy ar gyfer cynnal a chadw canolog offer amaethyddol os yw'n gwasanaethu anghenion y busnes fferm hwnnw. Pan fydd yr adeilad hwnnw'n cael ei ddefnyddio i wneud llawer iawn o waith ar ran ffermydd eraill, mae hyn yn ddefnydd ar wahân y mae angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer.

3.10 Cynlluniau fferm

3.10.1 Gall cynlluniau fferm fod yn fuddiol i ategu ceisiadau sy'n ymwneud â chynigion arallgyfeirio ar y fferm, er na ddylid ei gwneud yn ofynnol i geiswyr eu llunio. Gall cynlluniau o'r fath ddangos sut y mae'r gweithgarwch arallgyfeirio'n ffitio i'r darlun ffermio ehangach a nodi ei ganlyniadau amgylcheddol, gan amlygu sut y bydd unrhyw effeithiau andwyol sylweddol yn cael eu lliniaru.

Cyfeiriadau

⁷ [Polisi Cynllunio Cymru paragraff 7.3](#)

⁸ [Polisi Cynllunio Cymru paragraffau 7.2.5 and 7.6.3](#)

⁹ Cylchlythyr 35/95 y Swyddfa Gymreig, 'The Use of Conditions in Planning Permissions'

¹⁰ [Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, adran 106](#)

¹¹ Cylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig, 'Rhwymedigaethau Cynllunio'

¹² [Polisi Cynllunio Cymru paragraffau 7.6.9 - 7.6.10](#)

¹³ [Polisi Cynllunio Cymru paragraff 7.3.3](#)

¹⁴ [Llawlyfr Strydoedd - Mawrth 2010](#)

¹⁵ [Polisi Cynllunio Cymru paragraff 10.3.10](#)

¹⁶ Cylchlythyr 35/95 y Swyddfa Gymreig, 'The Use of Conditions in Planning Permissions'



Gerddi'r Mynydd, Crucywel, gan Melin Homes (gyda Grant Tai Cymdeithasol) ar y cyd â Phrosiect Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yn Ne Powys



Tai Gwledig Cynaliadwy

4 Tai Gwledig Cynaliadwy

4.1 Cyflwniad

4.1.1 Gweledigaeth Llywodraeth y Cynulliad am dai yw i bawb yng Nghymru gael cyfle i fyw mewn tai fforddiadwy o ansawdd dda, i ddewis ble maent am fyw ac i benderfynu ai prynu ynteu rhentu sydd orau iddynt hwy a'u teuluoedd¹⁷. Mae'r weledigaeth hon yn berthnasol i ardaloedd trefol a gwledig.

4.1.2 Dylai cynlluniau datblygu gynnwys digon o dir i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy a marchnad agored ar draws ardal yr awdurdod cynllunio¹⁸. Mewn ardaloedd gwledig, yn enwedig lle mae cyfyngiadau amgylcheddol neu ystyriaethau cymdeithasol neu ddiwylliannol, mae'n bosibl y bydd awdurdodau cynllunio am roi blaenoriaeth i dai fforddiadwy er mwyn diwallu anghenion lleol. Gallant wneud hyn drwy glustnodi'r clystyrau a'r pentrefi llai hynny lle bydd datblygu tai yn y dyfodol yn gyfyngedig i'r categori hwn. Dylid darparu ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy cyffredinol a thai'r farchnad agored rywle arall yn ardal yr awdurdod cynllunio. Darperir canllawiau ar yr angen am dai'r farchnad agored yn lleol gan PPW (Argraffiad 3 Gorffennaf 2010) paragraff 9.2.4¹⁹.

4.2 Tai fforddiadwy

4.2.1 Nodir polisiâu Llywodraeth y Cynulliad mewn perthynas â thai fforddiadwy yn PPW a TAN2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy. Mae'r TAN hwn yn rhoi canllawiau pellach ar sut y gellir symud ymlaen â'r polisi a'r canllawiau hyn mewn ardaloedd gwledig.

4.2.2 Dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio pob ymagwedd bolisi sydd ar gael, mewn modd arloesol, i sicrhau'r cyflenwad mwyaf posibl o dai fforddiadwy fel y'i diffinnir yn TAN2^{20, 21}. Mewn trefi marchnad a phentrefi mwy, lle clustnodir safleoedd tai, dylai cynlluniau datblygu osod targedau a throthwyon dangosol ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Dylid ychwanegu at yr ymagwedd hon drwy gynnwys polisi safle eithriedig tai fforddiadwy. Dylai'r awdurdod cynllunio fabwysiadu dull rhagweithiol, gan gydweithio â phartneriaid cyflenwi lleol allweddol, yn arbennig landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mewn ardaloedd sydd o dan bwysau oherwydd prinder tai, gallai glustnodi safleoedd bach ar gyfer tai fforddiadwy'n unig, yn enwedig lle nad yw tai a adeiladwyd yn y gorffennol wedi diwallu anghenion y gymuned, er enghraifft, lle'r oedd y tai'n rhy fawr neu'n rhy ddrud.

4.2.3 Mewn clystyrau ac aneddiadau llai, dylai awdurdodau cynllunio ymgysylltu'n rhagweithiol â'r gymuned leol a swyddogion galluogi tai gwledig i gyflwyno safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Dylent anelu at ddatblygu gweledigaeth eglur o sut y gellir diwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy a gwella cynaliadwyedd y gymuned gyfan. Dylai awdurdodau cynllunio sicrhau bod y tai fforddiadwy'n darparu ar gyfer anghenion lleol gwirioneddol, eu bod yn fforddiadwy am byth, wedi'u dylunio'n dda ac o'r raddfa gywir. Dylid naill ai dethol safleoedd

ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o broses y cynllun datblygu neu eu cyflwyno fel safleoedd eithriedig tai fforddiadwy. Dylid bod yn bur sicr y caiff y safle ei gyflwyno i'w ddatblygu fel tai fforddiadwy.

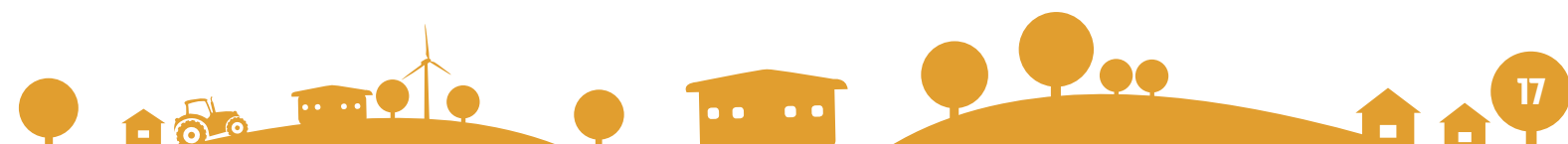
4.2.4 Er mwyn diwallu'r angen am dai fforddiadwy, fel y'i diffinnir yn TAN2, dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu dull hyblyg o gyflenwi mewn cymunedau gwledig llai. Er y caiff rhai cynlluniau eu cyflwyno gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, bydd angen amrediad ehangach o opsiynau cyflenwi i ddiwallu anghenion a blaenoriaethau cymunedol ac unigol. Mae'r dulliau cyflenwi posibl yn cynnwys ymddiriedolaethau tir cymunedol, landlordiaid preifat a thai fforddiadwy heb gymhorthdal lle darperir y tai fforddiadwy gan ddatblygwr, neu'n uniongyrchol gan y darpar feddiannydd. Yn achos tai fforddiadwy heb gymhorthdal, caiff gwerth cychwynnol a gwerth ailwerthu'r tŷ fforddiadwy ei gapio ar lefel fforddiadwy sydd wedi'i chysylltu naill ai â lluosrif penodol o incymau lleol, neu â disgownt o werth y farchnad. Er bod pris y tŷ fforddiadwy'n ddigonol ar gyfer y costau datblygu, mae'r prisiau ymhell o dan werthoedd y farchnad. Er mwyn i'r model hwn weithio, rhaid i awdurdodau cynllunio sicrhau bod yr eiddo a adeiledir yn fforddiadwy i'r gymuned leol gyfan, nid i'r meddiannydd cyntaf yn unig, a gwrthod ceisiadau i ganiatáu ei werthu ar y farchnad agored (ac eithrio pan fydd y morgeisydd mewn meddiant).

4.3 Anheddau mentrau gwledig

4.3.1 Un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato²². Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Dylai'r awdurdod cynllunio asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

Mae *anheddau mentrau gwledig* yn cynnwys:

- Anedd newydd ar fenter wledig sefydledig (gan gynnwys ffermydd), lle mae angen swyddogaethol am weithiwr llawn amser ac mae'r achos busnes yn dangos bod y swydd yn debygol o barhau'n ariannol gynaliadwy. (Gweler paragraff 4.4.1).
- Ail anedd ar fferm sefydledig sy'n ariannol gynaliadwy, i hwyluso trosglwyddo busnes y fferm i ffermwr ifancach. (Gweler paragraffau 4.5.1 - 4.5.3).
- Ail anedd ar fferm sefydledig sy'n ariannol gynaliadwy, lle mae angen swyddogaethol am 0.5 gweithiwr amser llawn ychwanegol neu fwy, a bod 50% o leiaf o gyflog Gweithiwr Safonol Gradd 2, fel y'i diffinnir gan fersiwn diweddaraf y Gorchymyn Cyflogau Amaethyddol, yn dod o fusnes y fferm. (Gweler paragraffau 4.5.1 - 4.5.3).
- Anedd newydd ar fenter wledig newydd lle mae angen swyddogaethol am weithiwr amser llawn a bod tystiolaeth lawn o'r meini prawf ym mharagraffau 4.5.3 a-e. (Gweler paragraffau 4.6.1 - 4.6.2).



4.3.2 At ddibenion y nodyn cyngor technegol hwn, busnesau sy'n gysylltiedig â thir yw mentrau gwledig cymwys. Mae'r rhain yn cynnwys busnesau amaethyddol, coedwigol a gweithgareddau eraill y mae eu mewnbynnau sylfaenol yn deillio o'r safle, fel prosesu cynhyrchion amaethyddol, coedwigol a mwynol, ynghyd â gweithgareddau rheoli tir a gwasanaethau cymorth (gan gynnwys contractio amaethyddol), twristiaeth a mentrau hamdden. Os gellir cyfiawnhau hynny trwy dystiolaeth leol benodol, gall cynlluniau datblygu gynnwys diffiniad ehangach o fentrau gwledig cymwys.

4.4 Anheddau newydd ar fentrau gwledig sefydledig

4.4.1 Ni ddylid caniatáu anheddau parhaol newydd i gefnogi mentrau gwledig sefydledig oni bai:

- bod angen swyddogaethol *presennol* clir wedi'i sefydlu; (Gweler paragraff 4.8.1).
- bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr *llawn amser*, nid â gofyniad rhan-amser; (Gweler paragraff 4.7.1) (Gweler paragraffau 4.5.1 - 4.5.3 am eithriadau i'r polisi).
- bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf tair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolwg clir y byddant yn parhau felly; (Gweler paragraffau 4.10.1 - 4.10.3).
- na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan annedd arall na thrwy drosi adeilad addas sydd eisoes ar y daliad tir lle mae'r fenter, neu unrhyw lety arall sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol sy'n addas ac ar gael i'w feddiannu gan y gweithiwr dan sylw; (Gweler paragraffau 4.11.1 - 4.11.2), a
- bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft, lleoliad a mynediad, wedi'u bodloni. (Gweler paragraffau 4.12.1 - 4.12.2).

4.5 Ail anheddau ar ffermydd sefydledig

4.5.1 Mae Llywodraeth y Cynulliad am annog pobl iau i reoli busnesau fferm a hybu arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig. I gefnogi'r amcan polisi hwn, gall fod yn briodol caniatáu ail annedd ar ffermydd sefydledig sy'n ariannol gynaliadwy lle na ellir bodloni'n llawn y meini prawf a nodir ym mharagraff 4.4.1. Dyma'r ddau eithriad i'r polisi:

- Lle bo trefniadau diogel a chyfreithiol-rwym ar waith i ddangos bod busnes y fferm wedi'i drosglwyddo i rywun ifancach na'r sawl sy'n gyfrifol amdano ar hyn o bryd, neu fod ei drosglwyddo'n amodol ar roi caniatâd cynllunio ar gyfer yr annedd yn unig. Dylai'r person ifanc fod yn gyfrifol am y mwyafrif o fusnes y fferm ac am wneud penderfyniadau mewn perthynas â busnes y fferm;
- Lle bo angen swyddogaethol presennol am 0.5 gweithiwr amser llawn ychwanegol neu fwy, a bod y person hwnnw'n cael o leiaf 50% o gyflog Gweithiwr Safonol Gradd 2 (fel y'i diffinnir gan fersiwn diweddaraf y Gorchymyn Cyflogau Amaethyddol) o fusnes y fferm.

4.5.2 O dan yr amgylchiadau hyn, gellir ystyried annedd menter wledig yn ffafriol cyhyd ag y bodlonir y meini prawf a nodir uchod ac ym mharagraff 4.4.1 c - e. Dim ond ar gyfer yr annedd ychwanegol cyntaf sydd ynghlwm wrth fferm sefydledig ar ôl i'r TAN hwn ddod i rym y bydd yr eithriadau polisi arbennig hyn yn gymwys, **ac nid ar gyfer anheddau dilynol.**

4.5.3 Rhaid dangos hefyd fod yr olynedd-reolwr neu'r gweithiwr rhan amser yn hanfodol i lwyddiant parhaus busnes y fferm, ac na ellir diwallu'r angen mewn unrhyw ffordd resymol arall, e.e. drwy ail-drefnu cyfrifoldebau gwaith. Yn ychwanegol, lle bodlonir yr holl feini prawf uchod, dylai'r awdurdod cynllunio sicrhau bod yr annedd newydd ynghlwm wrth y daliad drwy gytundeb cyfreithiol.

4.6 Anheddau newydd ar fentrau newydd

4.6.1 Os ystyrir y bydd annedd newydd yn hanfodol i gefnogi menter wledig newydd, dylai hwn fodloni'r meini prawf canlynol:

- tystiolaeth amlwg o fwriad cadarn a gallu i ddatblygu'r fenter wledig dan sylw (mae buddsoddiad sylweddol mewn adeiladau ac offer newydd yn aml yn arwydd da o fwriad);
- tystiolaeth amlwg bod angen sefydlu'r fenter newydd yn y lleoliad arfaethedig ac na ellir ei leoli ar safle addas arall lle mae annedd yn fwy tebygol o fod ar gael;
- tystiolaeth amlwg bod y fenter arfaethedig wedi'i chynllunio ar sail ariannol gadarn;
- bod angen swyddogaethol clir am weithiwr *amser llawn*, nid rhan-amser;
- ni ellid bodloni'r angen swyddogaethol gan annedd arall neu trwy drosi adeilad addas sydd eisoes ar safle'r fenter, nac unrhyw lety arall sy'n bodoli yn yr ardal sy'n addas ac ar gael i'r gweithwyr dan sylw ei feddiannu; a
- bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft lleoliad a mynediad, wedi'u bodloni.

4.6.2 Lle nad yw'r achos dros godi annedd wedi'i brofi'n gyfan gwbl, ni ddylid rhoi caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Er hynny, mae'n bosibl y bydd yn briodol i'r awdurdod cynllunio roi prawf ar y dystiolaeth trwy roi caniatâd i godi llety dros dro am gyfnod penodol. Fel rheol, bydd tair blynedd yn ddigon i sicrhau bod yr amgylchiadau'n cael eu hasesu'n llawn. Os rhoddir y cyfryw ganiatâd ar gyfer llety dros dro, ni ddylid rhoi caniatâd ar gyfer annedd parhaol wedyn oni fodlonir y meini prawf ym mharagraff 4.4.1 neu 4.6.1. Dylai'r awdurdod cynllunio egluro yn yr amodau cynllunio am ba hyd y rhoddir y caniatâd dros dro, ac y bydd yn rhaid symud y llety dros dro pan ddaw'r cyfnod hwnnw i ben. Dylai hefyd gynnwys gwybodaeth ynghlwm wrth yr hysbysiad o'r penderfyniad cynllunio yn nodi'r gofynion y bydd rhaid eu bodloni er mwyn cael caniatâd parhaol. Ni fydd yn foddhaol rhoi estyniadau olynol i ganiatâd dros dro os bydd hynny'n arwain at roi caniatâd am fwy na chyfanswm o dair blynedd.



4.7 Arfarniadau o anheddau mentrau gwledig

4.7.1 Mae angen tystiolaeth gadarn i ategu ceisiadau cynllunio am anheddau menter wledig newydd parhaol a dros dro yng nghefn gwlad agored. Rhaid cyflwyno *Arfarniad o annedd menter wledig* gyda cheisiadau cynllunio ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, gan gynnwys gwybodaeth ddigonol i alluogi'r awdurdod cynllunio i gynnal asesiad effeithiol a llawn. Dylai'r arfarniad fodloni'r profion canlynol:

- *Y prawf swyddogaethol* i ddarparu tystiolaeth o'r angen am weithiwr preswyl i'r fenter weithredu'n briodol. (Gweler paragraff 4.8.1).
- *Y prawf amser* i ddarparu tystiolaeth o ofynion gwaith y gweithiwr sy'n gweithio ar y fenter sy'n cyfiawnhau'r annedd. (Gweler paragraffau 4.9.1).
- *Y prawf ariannol* i ddarparu tystiolaeth o gynaliadwyedd economaidd y fenter sy'n cyfiawnhau'r annedd a nodi maint yr annedd y gall y fenter ei gynnal, gan sicrhau bod maint yr annedd yn gymesur â'i angen swyddogaethol a'i gyfiawnhad ariannol. (Gweler paragraffau 4.10.1 - 4.10.3).
- *Y prawf anheddau eraill* i nodi a oes annedd neu adeilad sy'n addas i'w drosi eisoes yn bodoli ar y fenter, neu mewn annedd lleol arall, a allai ddiwallu'r angen swyddogaethol a glustnodwyd. (Gweler paragraffau 4.11.1 - 4.11.2).
- *Y prawf gofynion cynllunio arferol eraill* i ddangos bod yr annedd wedi'i leoli'n addas i gyflawni'r angen a nodwyd ar ei gyfer ac i leihau'r effaith ar yr amgylchedd ehangach. (Gweler paragraffau 4.12.1 - 4.12.2).

4.7.2 Yn ogystal, lle ceisir annedd menter wledig newydd i hwyluso olyniad rheolaeth y fferm, fel y nodir ym mharagraffau 4.5.1 - 4.5.3, dylid darparu manylion y trefniadau diogel a chyfreithiol-rwym i ddangos bod busnes y fferm wedi'i drosglwyddo i rywun ifancach na'r sawl sy'n gyfrifol amdano ar hyn o bryd, neu fod ei drosglwyddo'n amodol ar roi caniatâd cynllunio ar gyfer yr annedd yn unig.

4.7.3 Mae'n bosibl y bydd awdurdodau cynllunio am helpu ceiswyr drwy baratoi rhestr o bobl gymwys all ddarparu cyngor annibynnol a diduedd. Os na chyflwynir yr wybodaeth a nodir ym mharagraff 4.7.1 gyda cheisiadau cynllunio am anheddau menter wledig, dylai'r awdurdod cynllunio yn gyntaf geisio'r wybodaeth angenrheidiol. Os na ddarperir hon, byddai hawl ganddynt i wrthod y cais ar sail diffyg cyfiawnhad priodol ar gyfer yr annedd arfaethedig.

4.8 Prawf swyddogaethol

4.8.1 Mae angen *prawf swyddogaethol* i ddarganfod a yw'n hanfodol i un neu fwy o weithwyr fod wrth law bron bob amser er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol. Dylai ymwneud â sefyllfaoedd annisgwyl allai godi sy'n golygu bod angen gweithwyr wrth law i ddelio â hwy y tu hwnt i oriau gwaith arferol y fenter benodol. Gallai sefyllfaoedd o'r fath godi, er enghraifft, os byddai angen gweithwyr wrth law ddydd a nos i ddelio ag achos brys fyddai'n bygwth hyfywedd a pharhad y fenter pe na roddid sylw iddo ar unwaith. Lle bo annedd/anheddau eisoes ar y fenter, rhaid dangos ei bod yn hanfodol cael gweithwyr ychwanegol yn byw ar y safle er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol.

4.9 Prawf amser

4.9.1 Os canfyddir gofyniad swyddogaethol, bydd rhaid ystyried wedyn faint o weithwyr y mae eu hangen i'w ddiwallu. Bydd graddfa a natur y fenter yn berthnasol i hyn. Lle nad oes annedd yn gysylltiedig â'r fenter wledig ar hyn o bryd, rhaid i'r gweithiwr y mae angen swyddogaethol iddo gael llety newydd fod yn weithiwr llawn amser. Ac eithrio ail anheddau ar ffermydd sefydledig, ni ddylai ymwneud â gofyniad rhan-amser na gofyniad nad yw'n ymwneud â'r fenter. Os ail annedd (neu annedd ychwanegol) yw hwn, rhaid i'r holl anheddau presennol hefyd fod wedi'u meddiannu gan weithwyr llawn amser y mae'n hanfodol eu bod hwythau hefyd yn byw ar y safle am resymau swyddogaethol, neu gan weithwyr a'u dibynyddion a gyflogwyd ddiwethaf ar fenter wledig. (Gweler yr eithriadau ym mharagraffau 4.5.1- 4.5.3).

4.10 Prawf ariannol

4.10.1 Dylai'r fenter wledig a'r gweithgaredd dan sylw fod yn gadarn yn ariannol gyda rhagolygon da y bydd yn parhau'n economaidd gynaliadwy am gyfnod rhesymol o amser, sef am gyfnod o 5 mlynedd o leiaf fel arfer.

4.10.2 Bydd angen tystiolaeth o berfformiad economaidd gwirioneddol neu bosibl. Er mwyn asesu cynaliadwyedd economaidd, bydd angen dangos ei bod yn rhesymol bosibl i'r busnes roi elw marchnad i'w holl weithredwyr am swm y mewnbwn rheoli a gwaith llaw, gan gynnwys y gwaith y ceisir yr annedd menter wledig ar ei gyfer, am o leiaf bum mlynedd o'r amser y rhagwelir y bydd y datblygiad arfaethedig wedi ei gwblhau. Dylai hyn gael ei asesu ar sail beth sy'n incwm realistig ar gyfer sgiliau'r gweithredydd^{23, 24}. Bydd angen prawf ariannol hefyd i asesu maint yr anedd y gall y fenter fforddio ei adeiladu a'i gynnal. Ni ddylid caniatáu aneddiadau sy'n anarferol o fawr yng nghyswllt anghenion y fenter, nac yn anarferol o ddrud i'w hadeiladu mewn perthynas â'r incwm y gall ei gynnal yn y tymor hir. Gofynion y fenter yn hytrach na'r perchennog neu'r meddiannydd sy'n berthnasol i bennu adeilad o ba faint sy'n briodol.



4.10.3 Mae'n bosibl y bydd rhai achosion lle mae amgylchiadau cynllunio safle'n gyfryw fel, os cymeradwyir annedd newydd parhaol, y bydd yn briodol i'r awdurdod cynllunio ystyried gwneud caniatâd yn destun amod sy'n dileu rhai o'r hawliau datblygu a ganiateir i ddatblygiad o fewn cwrtill annedd^{25 26}. Er enghraifft, gallai estyniadau arfaethedig arwain at annedd mwy o faint na'r hyn y gellid ei gyfiawnhau yn ôl yr angen swyddogaethol, ac effeithio ar hyfywedd parhau i gynnal yr eiddo ar gyfer y defnydd y cafodd ei fwriadu o gofio'r incwm y gall y fenter ei gynnal. Er hynny, dylai amodau o'r fath gyfyngu neu ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir sy'n berthnasol i'r amgylchiadau yn unig, yn hytrach na'u bod yn cael eu drafftio mewn termau sy'n tynnu'n ôl pob un o'r rheini sydd mewn Dosbarth.

4.11 Prawf annedd arall

4.11.1 Rhaid darparu tystiolaeth i ddangos nad oes unrhyw annedd/anheddu neu adeiladau eraill y gellir eu haddasu i fodloni'r angen. Os oes annedd/anheddu ar y fenter yn barod bydd angen dangos pam na ellir defnyddio'r rhain i ddiwallu anghenion y fenter ar gyfer gweithiwr preswyl, a pham na ellir aildrefnu trefniadau llafur neu breswyl er mwyn sicrhau bod y llety presennol yn diwallu anghenion y fenter heb fod angen annedd arall.

4.11.2 Mewn achosion ble mae'r awdurdod cynllunio'n arbennig o bryderus ynghylch camddefnydd posibl, gallai fod yn fuddiol ymchwilio i hanes y fenter er mwyn sefydlu'r patrwm diweddar o ddefnydd tir ac adeiladau ac a werthwyd unrhyw anheddu neu adeiladau addas i'w trosi'n anheddu yn ddiweddar, er enghraifft. Gallai gwerthiant felly fod yn dystiolaeth o ddiffyg angen.

4.12 Prawf gofynion cynllunio eraill

4.12.1 Dylai anheddu menter wledig fodloni'r gofynion cynllunio arferol o ran dylunio, cynaliadwyedd a mynediad²⁷. Dylai'r annedd arfaethedig fod wedi ei leoli'n agos at y gweithgareddau y mae galw amdanynt. Yn y rhan fwyaf o achosion bydd hyn yn golygu y bydd yr annedd newydd wedi ei leoli'n agos at adeiladau sy'n bodoli eisoes ac yn achos anheddu ar gyfer mentrau amaethyddol, ni ddylai fod ar wahân i'r fferm neu mewn lleoliadau allai annog darnio'r fferm. Dylai awdurdodau cynllunio lleol wrthod ceisiadau cynllunio ar gyfer anheddu mentrau gwledig sy'n amlwg yn y dirwedd.

4.12.2 Mae angen rhoi ystyriaeth ofalus i leihau effeithiau amgylcheddol anheddu menter wledig newydd. Dylid edrych ar y posibiladau o greu pŵer a gwres ar y safle. Mae angen rhoi sylw arbennig i osgoi effeithiau ar ddŵr daear ac arwyneb, gan na fydd yn bosibl cysylltu â'r brif garthffos.

4.13 Amodau meddiannaeth

4.13.1 Lle mae'r angen i ddarparu llety fel y gall gweithwyr menter wledig fyw yn eu lle gwaith neu'n agos ato wedi ei dderbyn fel cyfiawnhad dros ddatblygiad preswyl ynysig yng nghefn gwlad agored, bydd angen sicrhau bod yr aneddiadau ar gael i fodloni'r angen hwn²⁸. I'r diben hwn dylid rhoi caniatâd cynllunio gydag amod meddiannaeth fel y nodir isod:

Bydd meddiannaeth yr annedd wedi ei chyfyngu i'r rheini:

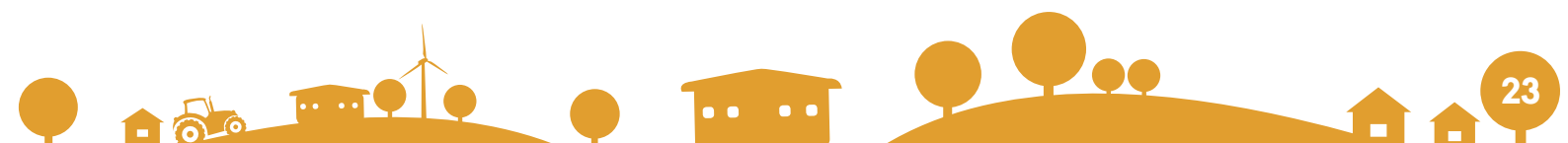
- sy'n gweithio'n bennaf neu'n gyfan gwbl, neu a oedd yn gweithio ddiwethaf, ar fenter wledig yn yr ardal leol lle mae/lle roedd angen swyddogaethol wedi'i ddiffinio; neu os gellir dangos nad oes meddianwyr cymwys, i'r rhai;
- a fyddai'n gymwys i'w hystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiau tai yr awdurdod lleol: neu os gellir dangos nad oes unigolion yn gymwys ar gyfer meddiannaeth o dan naill ai (a) neu (b);
- gweddwon, gwŷr gweddw neu bartneriaid sifil yr uchod ac unrhyw ddibynyddion preswyl.

4.13.2 Ni ddylai fod yn angenrheidiol clymu meddiannaeth yr eiddo wrth weithwyr sydd ynghlwm wrth un fenter wledig benodol er bod anghenion y fenter honno yn cyfiawnhau darparu'r annedd. Fodd bynnag, bydd amod meddiannaeth yn sicrhau bod yr annedd yn cael ei gadw fel ei fod ar gael i ddiwallu anghenion mentrau gwledig eraill yn yr ardal os nad oes ar y busnes gwreiddiol ei angen bellach, gan osgoi felly lu o anheddau yng nghefn gwlad agored.

4.13.3 Wrth roi caniatâd ar gyfer anheddau menter wledig newydd, dylai awdurdodau cynllunio fod yn ymwybodol o'r posibilïadau, lle bo hynny'n briodol, i osod amod meddiannaeth nid yn unig ar yr annedd ei hun ond hefyd ar unrhyw anheddau sydd ar y fenter yn barod a reolir gan y ceisydd, nad oes amodau meddiannaeth arnynt ac sydd angen eu defnyddio mewn cysylltiad â'r fenter adeg gwneud y cais. Dylai hyn helpu i ddiogelu cefn gwlad yn erbyn y perygl o bwysau o du tai newydd. Mewn amgylchiadau priodol, caniateir i awdurdodau ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio, er enghraifft, i glymu annedd menter wledig wrth adeiladau neu dir cyfagos, i atal eu gwerthu ar wahân heb wneud cais pellach i'r awdurdod (gweler hefyd 4.5.3)²⁹.

4.13.4 Mae lledaenu'r amod meddiannaeth amaethyddol draddodiadol i gynnwys amrediad ehangach o fentrau gwledig yn cynyddu'n sylweddol nifer y meddianwyr sy'n gymwys ar gyfer anheddau menter wledig. Mewn achosion lle methir â dod o hyd i weithiwr menter wledig i fyw yn yr annedd menter wledig, dylai ymestyn cymhwysedd i gynnwys personau a fyddai'n gymwys i'w hystyried am dai fforddiadwy o dan bolisiau tai yr awdurdod lleol.

4.13.5 Lle daw ceisiadau cynllunio i law i godi amodau meddiannaeth amaethyddol sy'n bodoli eisoes neu lle bo camau gorfodi'n cael eu cymryd am wrthod cydymffurfio â'r amod, dylai'r awdurdod cynllunio ystyried disodli'r amod meddiannaeth amaethyddol presennol â'r amod annedd menter wledig fel y mae wedi ei amlinellu ym mharagraff 4.13.1. Bydd hyn yn cael



ei gyfiawnhau yn aml er mwyn sicrhau bod yr annedd yn cael ei gadw ar gael i fodloni anghenion tai gweithwyr gwledig a phobl leol y mae arnynt angen tai fforddiadwy.

4.14 Monitro

4.14.1 Er mwyn sicrhau bod anheddau menter wledig yn cael eu cadw ar gyfer eu priod ddiben, yn y tymor hir dylai awdurdodau cynllunio gadw cofrestr o'r eiddo hyn a mynd ati i fonitro cydymffurfio â'r polisi yn rheolaidd. Dylai hyn gynnwys cysylltu â meddianwyr yr anheddau sydd dan gyfyngiadau i gael manylion am pa mor hir y maent wedi byw yno a natur eu swydd bresennol neu eu swydd ddiwethaf. Er mwyn monitro gweithredu'r polisi dylai awdurdodau cynllunio roi manylion i Lywodraeth y Cynulliad am nifer a lleoliad (yn ôl ward awdurdod lleol) anheddau menter wledig y rhoddyd caniatâd cynllunio iddynt yn ystod y flwyddyn ariannol flaenorol. Dylai'r wybodaeth gael ei chyflwyno erbyn diwedd Mai bob blwyddyn.

4.15 Datblygiadau Un Blaned

4.15.1 Mae'r Cynllun Datblygu Cynaliadwy, "Cymru'n Un: Cenedl un Blaned" yn cynnwys amcan y dylai Cymru, o fewn oes un genhedlaeth, fod yn defnyddio dim ond ei chyfran deg o adnoddau'r ddaear, a bod ein hól troed ecolegol yn cael ei lleihau i'r adnoddau sydd ar gael ar gyfartaledd yn fydeang - 1.88 hecтар bydeang y pen yn 2003. Mae Datblygiadau Cenedl un Blaned yn hyrwyddo egwyddorion Datblygiadau Bach eu Heffaith yn y cyd-destun Cymreig. Datblygiad Cenedl Un Blaned yw datblygiad sydd naill ai'n gwella ansawdd yr amgylchedd yn sylweddol neu'n lleihau dim arno oherwydd ei effaith isel. Mae gan Ddatblygiadau Un Blaned botensial i fod yn fathau enghreifftiol o ddatblygu cynaliadwy. Ar y cychwyn, dylai Datblygiadau Un Blaned fod ag ôl-troed ecolegol o 2.4 hecтар bydeang y pen neu lai o ran y defnydd ar adnoddau, a dangos potensial amlwg i symud tuag at darged o 1.88 hecтар bydeang gydag amser. Dylent hefyd fod yn ddi-garbon o ran eu hadeiladu a'u defnydd.

4.15.2 Mae sawl ffurf bosibl i Ddatblygiadau Cenedl un Blaned. Gallant fod naill ai yn gartrefi unigol, yn gymunedau cydweithredol neu'n aneddiadau mwy. Gallant fod wedi eu lleoli mewn aneddiadau presennol neu'n agos atynt, neu wedi eu lleoli yng nghefn gwlad agored. Lle bo Datblygiadau Un Blaned yn cynnwys aelodau mwy nag un teulu, dylai'r cynnig gael ei reoli gan ymddiriedolaeth, cwmni cydweithredol neu fecanwaith tebyg arall lle y mae gan y meddianwyr fuddiant ynddo. Dros gyfnod rhesymol o amser (dim mwy na 5 mlynedd), dylai Datblygiadau un Blaned yng nghefn gwlad agored ddarparu ar gyfer anghenion sylfaenol y trigolion o ran incwm, bwyd, ynni a chymhathu gwastraff. Lle na ellir profi hyn, dylent gael eu hystyried yn erbyn polisiâu sy'n ceisio rheoli datblygiad yng nghefn gwlad agored.



Cob Cottage, Cae Mabon, Llanberis. Trwy gwrteisi E Maddern

4.16 Cynlluniau rheoli

4.16.1 Bydd angen tystiolaeth gadarn i gefnogi ceisiadau cynllunio am **Ddatblygiadau Cenedl un Blaned ar dir a leolir yng nghefn gwlad agored**. Rhaid cyflwyno cynllun rheoli, wedi ei gynhyrchu gan berson(au) cymwys, gyda cheisiadau cynllunio ar gyfer y math hwn o ddatblygiad. Dylai'r cynllun rheoli amlinellu amcanion y cynnig, amserlen ar gyfer datblygu'r safle ac amserlen ar gyfer adolygu. Dylai gael ei ddefnyddio fel sail cytundeb cyfreithiol ynglŷn â meddiannaeth y safle, os bydd caniatâd cynllunio'n cael ei roi. Dylai'r cynllun rheoli gynnwys y meysydd canlynol:

- *Cynllun busnes a gwella* i bennu a oes angen byw ar y safle a sefydlu lefel anghenion y trigolion yn nhermau incwm, bwyd ynni a chymhathu gwastraff y gellir eu cael yn uniongyrchol o'r safle (Gweler paragraff 4.17.1);
- *Dadansoddiad ôl-troed ecolegol* y datblygiad (Gweler paragraff 4.18.1);
- *Dadansoddiad carbon* o'r datblygiad (Gweler paragraffau 4.19.1 - 4.19.2);
- *Asesiad bioamrywiaeth a thirwedd* (Gweler paragraff 4.20.1);
- *Asesiad effaith cymunedol* i nodi effeithiau posibl (cadarnhaol a negyddol) ar y gymuned sy'n croesawu ac i ddarparu sail ar gyfer pennu a gweithredu unrhyw fesurau lliniaru all fod yn angenrheidiol (Gweler paragraff 4.22.1), ac;
- *Asesiadau Trafnidiaeth a chynllun teithio* i glustnodi anghenion trafndiaeth y trigolion ac i gynnig atebion teithio cynaliadwy. (Gweler paragraff 4.16.1).

4.16.2 Lle nad yw'r wybodaeth a nodir ym mharagraff 4.16.1 yn cael ei chyflwyno gyda'r ceisiadau cynllunio ar gyfer Datblygiadau Cenedl Un Blaned yng nghefn gwlad agored, dylai'r awdurdod cynllunio geisio'r wybodaeth angenrheidiol gan y sawl sy'n gwneud cais yn gyntaf. Os nad yw hon yn cael ei darparu byddai ganddynt hawl i wrthod y cais ar sail diffyg cyfiawnhad priodol dros y cynllun.

4.17 Cynllun busnes a gwella

4.17.1 Rhaid i geisiadau cynllunio ar gyfer Datblygiadau Cenedl Un Blaned yng nghefn gwlad agored gyfiawnhau'r angen i fyw ar y safle a mesur sut y gellir diwallu anghenion trigolion y safle o safbwynt incwm, bwyd, ynni a chymhathu gwastraff yn uniongyrchol o'r safle. Rhaid i'r gweithgareddau defnydd tir a gynigir allu bodloni anghenion y meddianwyr, hyd yn oed ar sail incwm isel neu gynhaliaeth, o fewn cyfnod rhesymol o amser (dim mwy na 5 mlynedd). Bydd angen nodi perthynas glir hefyd rhwng y defnydd tir a'r prosiectau gaiff eu cynnig a nifer y meddianwyr sydd i'w cynnal ar y safle o ran yr angen iddynt weithio ar y tir neu sicrhau bod y fenter yn rhedeg yn esmwyth a'r elw a geir. Dylai'r cynllun busnes gynnwys datganiad mai'r datblygiad fydd unig gartref y darpar feddianwyr.



4.18 Dadansoddiad ôl-troed ecolegol

4.18.1 Mae dadansoddiad ôl-troed ecolegol yn mesur effaith gweithgaredd dynol ar yr amgylchedd. Mae'r ôl-troed yn rhoi ffigur tybiannol ar gyfer yr arwynebedd tir sydd ei angen i gynnal unigolyn, teulu neu gymuned o safbwynt bwyd, adnoddau, ynni, cymhathu gwastraff a lliniaru nwyon tŷ gwydr. Yn 2006 yr ôl-troed ecolegol ar gyfer pob dinesydd yng Nghymru oedd 4.41 hectar byd-eang gyda tharged hirdymor o leihau'r ôl-troed ecolegol i'r adnoddau sydd ar gael ar gyfartaledd yn fyd-eang - 1.88 hectar byd-eang y pen o fewn cenhedlaeth. I ddechrau, dylid sicrhau Datblygiadau Un Blaned gydag ôl troed ecolegol o 2.4 hectar byd-eang y pen neu lai o ran y defnydd ar adnoddau, a dangos potensial amlwg i symud tuag at darged o 1.88 hectar byd-eang gydag amser.

4.19 Dadansoddiad di-garbon

4.19.1 Dylai Datblygiadau Cenedl Un Blaned fod yn batrymau enghreifftiol o'r nod di-garbon a llwyddo i gyflawni statws di-garbon o ran adeiladu'r datblygiad a'r defnydd ohono³⁰. Mae posibilrwydd hefyd o gael manteision lleihau carbon cymunedol ehangach drwy allforio unrhyw drydan dros ben i'r grid.

4.19.2 Dylid darparu gwybodaeth ategol gyda cheisiadau cynllunio'n cadarnhau y bydd datblygiad yn ddi-garbon wrth ei adeiladu a'i ddefnyddio. Dylid monitro'r cynlluniau fel rhan o'r adroddiad monitro blynyddol sy'n cael ei baratoi gan yr ymgeiswyr.

4.20 Asesiad bioamrywiaeth a thirwedd

4.20.1 Dylid cynnal asesiad sylfaenol o fioamrywiaeth a chymeriad tirwedd ynghyd â pharatoi cynllun rheoli i wella nodweddion o bwys.

4.21 Asesiad o'r effaith ar y gymuned

4.21.1 Dylid cynnal asesiad o'r effaith ar y gymuned i asesu unrhyw effeithiau posibl (cadarnhaol a negyddol) ar y gymuned sy'n croesawu, a darparu sail ar gyfer pennu a gweithredu unrhyw fesurau lliniaru y gallai fod eu hangen.

4.22 Asesiadau trafndiaeth a chynlluniau teithio

4.22.1 Dylid darparu asesiad gyda'r ceisiadau cynllunio o'r traffig gaiff ei gynhyrchu gan y defnydd or safle gan breswylwyr ac ymwelwyr. Dylai'r cynllun teithio sy'n cyd-fynd â'r cais cynllunio nodi dewis clir o blaid dulliau trafndiaeth carbon isel neu ddi-garbon, gan gynnwys cerdded, beicio a chynlluniau rhannu ceir. Pan fo cynigion yn bell o drefi a phentrefi mwy, dylent gael eu lleoli ger llwybrau trafndiaeth gyhoeddus i leihau'r defnydd o geir preifat i'r eithaf.

4.23 Rhwymedigaethau ac amodau cynllunio

4.23.1 Lle rhoddir caniatâd ar gyfer Datblygiadau Cenedl Un Blaned bydd angen clymu'r cynllun rheoli'n uniongyrchol wrth amod cynllunio neu gytundeb A106. Bydd hyn yn rhoi rheolaeth dros yr holl weithgareddau y cytunir arnynt yn y caniatâd. Dylid defnyddio cytundeb S106 hefyd i gysylltu'r anheddau â'r tir sydd wedi cyfiawnhau'r caniatâd cynllunio. Os bydd perchennog y Datblygiad Un Blaned neu unrhyw ddaliad unigol o fewn cynlluniau mwy o faint yn newid, dylid cyflwyno cynllun rheoli newydd i'r awdurdod cynllunio ei gymeradwyo.

4.23.2 Dylid cyflwyno adroddiad monitro blynyddol i'r awdurdod cynllunio i brofi cydymffurfriad â'r cynllun rheoli, a hynny drwy nodi'r hyn a wnaed yn ystod y deuddeg mis blaenorol. Gallai methu â bodloni telerau'r cynllun rheoli arwain at gymryd camau gorfodi am dorri ar amodau'r caniatâd cynllunio.

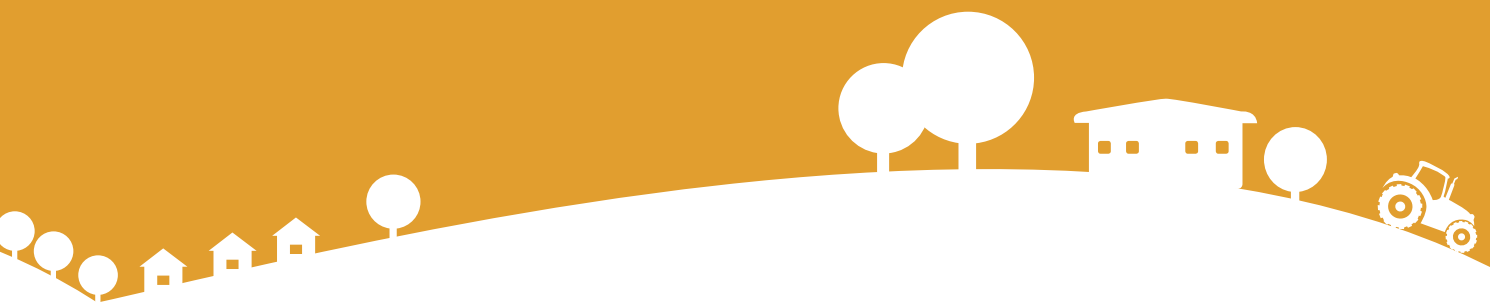
Cyfeiriadau

- 17 [Polisi Cynllunio Cymru paragraff 9.1.1](#)
- 18 [Polisi Cynllunio Cymru paragraff 9.2.18](#)
- 19 [Polisi Cynllunio Cymru paragraff 9.2.4](#)
- 20 [Polisi Cynllunio Cymru paragraff 9.2.4](#)
- 21 [Nodyn Cyngor Technegol 2 - Cynllunio a Thai Fforddiadwy \(Mehfin 2006\)](#)
- 22 [Polisi Cynllunio Cymru paragraff 9.2.22](#)
- 23 [Y Gorchymyn Cyflogau Amaethyddol](#)
- 24 [Bwrdd Cyflogau Amaethyddol Cymru a Lloegr](#)
- 25 [Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir \(GPDO\), Atodlen 2, Rhan 1](#)
- 26 Atodiad i Gylchlythyr 35/95 y Swyddfa Gymreig, 'The use of Conditions in Planning Permission', paragraff 6-60
- 27 [Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio \(2009\)](#)
- 28 Atodiad i Gylchlythyr 35/95 y Swyddfa Gymreig, 'The use of Conditions in Planning Permission', paragraffau 102-104
- 29 Cylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig, 'Rhwymedigaethau Cynllunio'





Llanddewibrefi, Ceredigion © Howlfraint y Goron (2010) Croeso Cymru



Gwasanaethau Gwledig Cynaliadwy

5 Gwasanaethau Gwledig Cynaliadwy

5.1 Cyflwniad

5.1.1 Er mwyn sicrhau bod cymunedau'n gynaliadwy yn y tymor hir bydd angen i breswylwyr gwledig gael mynediad rhesymol at wasanaethau lleol hanfodol. Wrth baratoi cynlluniau datblygu dylai awdurdodau cynllunio gael gwybodaeth am y gwasanaethau sydd ar gael ar draws yr ardal. Bydd hyn yn help i nodi'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy ar gyfer datblygiad sydd i fod i ddiwallu angen cyffredinol a lleoliadau lle dylid mynd ati yn fwy rhyngweithiol i ddiwallu anghenion gwasanaeth cymunedol hanfodol.

5.1.2 Dylai cynlluniau datblygu hwyluso darparu gwasanaethau fel rhan hanfodol o ddatblygiadau newydd lle maent ar raddfa digon mawr. Dylent hefyd geisio lledaenu'r ystod o wasanaethau sydd ar gael mewn canolfannau gwasanaeth lleol i ddiwallu anghenion y dalgylch. Y tu allan i ganolfannau gwasanaeth a nodwyd dylai awdurdodau cynllunio gefnogi darparu cyfleusterau lleol, yn arbennig lle byddent o fudd i breswylwyr gwledig sydd ymhell oddi wrth gyfleusterau presennol. Gallai bod yn amlbwrpas fod yn ffordd addas o sicrhau bod busnes yn hyfyw, yn arbennig mewn ardaloedd mwy anghysbell.

5.1.3 Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagwedd gadarnhaol tuag at gynigion cynllunio sy'n ceisio gwella hyfywedd, hygyrchedd neu werth cymunedol gwasanaethau a chyfleusterau sy'n bodoli eisoes. Bydd y rhain yn cynnwys siopau pentref a swyddfeydd post, gorsafoddd petrol yng nghefn gwlad, neuaddau pentref ac eglwys a thafarndai gwledig sydd â swyddogaeth bwysig o ran cynnal cymunedau gwledig. Dylent gefnogi cadw ac ehangu'r cyfleusterau lleol ac yn y cynllun datblygu dylent amlinellu'r meini prawf a ddefnyddiant wrth ystyried ceisiadau cynllunio fydd yn arwain at golli gwasanaethau pentref pwysig.





Fferm ger Cwmystwyth, Dyffryn Elan, Powys © Hawlfraint y Goron (2010) Croeso Cymru



Amaethyddiaeth Gynaliadwy

6. Amaethyddiaeth Gynaliadwy

6.1 Cyflwniad

6.1.1 Amcan Llywodraeth y Cynulliad yw dyfodol cynaliadwy a phroffidiol i deuluoedd ffermio a busnesau drwy gynhyrchu a phrosesu cynnyrch fferm ar yr un pryd â diogelu'r amgylchedd, iechyd a lles anifeiliaid, addasu i newid hinsawdd a lliniaru ei effeithiau, gan gyfrannu at fywiogrwydd a ffyniant cymunedau gwledig. Gall y system gynllunio chwarae rhan bwysig mewn cefnogi gwneud amaethyddiaeth yn gynaliadwy yn y dyfodol.

6.2 Datblygu sy'n cynnwys tir amaethyddol

6.2.1 Wrth baratoi cynlluniau datblygu ac ystyried ceisiadau cynllunio, dylai awdurdodau cynllunio ystyried ansawdd tir amaethyddol a ffactorau amaethyddol eraill a cheisio lleihau unrhyw effeithiau andwyol ar yr amgylchedd.

6.2.2 Unwaith y ceir unrhyw adeiladu ar dir, dylai awdurdodau cynllunio gadw mewn cof mai anaml y gellir adfer cynefinoedd lled-naturiol a naturiol a nodweddion tirwedd a'i bod fel arfer yn ddrud gwneud hynny, ac nad oes modd rhoi nodweddion archaeolegol a hanesyddol yn eu hôl. Hefyd, unwaith y datblygir tir amaethyddol, hyd yn oed ar gyfer defnyddiau 'meddal' fel cyrsiau golff, anaml y mae'n ymarferol ei ddefnyddio eto at ddibenion ffermio fel tir amaethyddol o'r ansawdd gorau a mwyaf defnyddiol.

6.2.3 Dosberthir tir amaethyddol fesul gradd yn ôl i ba raddau y mae ei nodweddion ffisegol neu gemegol yn gosod cyfyngiadau hirdymor ar amaethu at ddibenion cynhyrchu bwyd. Mae 5 gradd o dir wedi eu rhifo o 1 i 5, gyda gradd 3 wedi ei rhannu'n ddwy isradd. Mae'r tir gorau a mwyaf defnyddiol yn dod o fewn gradd 1, 2 ac isradd 3a a dyma'r tir mwyaf defnyddiol, cynhyrchiol ac effeithlon o ran y gwaith a wneir arno.

6.2.4 Cyhoeddir y map Dosbarthiad Tir Amaethyddol ar gyfer Cymru'n ar raddfa o 1:250,000. Cynhyrchir y map hwn i'w ddefnyddio mewn cynllunio strategol a dim ond syniad cyffredinol y mae'n ei roi o ddosbarthiad ansawdd tir. Nid yw'r map yn addas i'w ddefnyddio ar gyfer gwerthuso safleoedd unigol. Mewn achosion felly mae angen cynnal ail arolwg ar raddfa fwy er mwyn cael y radd ddiffiniol.

6.2.5 Gall natur datblygiadau eraill a pha mor agos ydynt at ffermydd ddylanwadu ar y math o ffermio, ac i ba raddau y gellir manteisio i'r eithaf ar ansawdd cynhenid tir. Mae'n bosibl y bydd gan rai lleoliadau fanteision o safbwynt amaethyddol - megis eu bod o fewn cyrraedd hwylus i farchnadoedd, gweithfeydd prosesu a rhai diwydiannau cysylltiedig ag amaethyddiaeth. Mae ffermydd â datblygiadau'n agos atynt yn tueddu i ddiodeff yn sgil tresmasu a mathau eraill o aflonyddu sy'n gallu effeithio ar effeithlonrwydd daliadau a'r modd y maent yn cael eu cynnal.



Mae'n bosibl lleihau effeithiau andwyol datblygu drwy leoli dibenion cydnaws gerllaw tir ffermio, trwy wneud gwaith tirlunio, neu drwy sicrhau bod amwynderau a choridorau gwyrdd wedi'u cynnwys yng nghynllun datblygiadau preswyl.

6.2.6 Mae ffermydd yn amrywio'n sylweddol o ran maint, math o fusnes ffermio a llunwedd. Gall colli rhan o ddaliad beri goblygiadau pwysig i'r gweddill ohono. Mae effaith gwahanu a darnio fferm a'i ffurf yn gallu bod yn ystyriaeth berthnasol.

6.2.7 Gall cyflwr a maint adeiladau ac offer sefydlog arall effeithio ar effeithlonrwydd ffermydd. Gallai colli safleoedd penodol at ddibenion datblygu amharu ar wneud defnydd llawn o'r asedau hyn ac mae'n bosibl y ceir cynigion i wella adeiladau ac offer sydd ynghlwm wrth benderfyniadau buddsoddi sydd eisoes wedi'u gwneud. Felly wrth ystyried yr achos amaethyddol, dylid ystyried effaith y cyfalaf a fuddsoddwyd ar y fferm.

6.2.8 Os defnyddir systemau dyfrhau, ac os yw'r cyflenwadau dŵr yn ddigonol ac yn ddibynadwy, ceir cynnydd sylweddol yn aml yng ngallu'r tir i gynhyrchu, a'i bwysigrwydd o gymharu â thir o'r un radd sydd heb fod yn cael ei ddyfrhau.

6.2.9 Mae'n bosibl y bydd datblygiadau'n effeithio ar amaethyddiaeth mewn ffyrdd eraill. Er enghraifft, hwyrach y bydd angen ailgynllunio systemau draenio tir y mae datblygiadau wedi amharu arnynt, ac yn achos datblygiad mawr, gall draenio dŵr arwyneb olygu y bydd angen ail-alinio neu wella cyrsiau dŵr i dderbyn y cynnydd yn y llif. Mae'r hyn a arllwysir o ddatblygiadau diwydiannol a mathau eraill o ddatblygiad yn gallu effeithio ar bysgodfeydd dŵr croyw a physgodfeydd morol.

6.3 Hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer daliadau amaethyddol

6.3.1 Rhoddir hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer amrediad o adeiladau a gweithrediadau amaethyddol^{31, 32}. Mae hawliau i godi, ymestyn neu newid adeiladau o'r fath, ac ar gyfer gwaith cloddio a pheirianyddol, ar gael i unedau sy'n 5 hectar o leiaf o dan Ddosbarth A o'r GPDO. Mae hawliau mwy cyfyngedig, gan gynnwys estyniadau ac addasiadau sy'n ychwanegu dim mwy na 10% at gynnwys yr adeilad gwreiddiol, ar gael i unedau llai o ddim llai na 0.4 hectar o dan Ddosbarth B o'r GPDO (am fanylion gweler Atodiad A).

6.4 Hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer coedwigoedd

6.4.1 Rhoddir hawliau datblygu i godi, ymestyn neu addasu adeilad coedwigaeth, i lunio, addasu neu gynnal ffyrdd preifat, ac ar gyfer gweithrediadau eraill (ac eithrio gwaith peirianyddol a chloddio), yn unol â'r amodau³³. Ni chaniateir datblygiad ar gyfer anheddau, na datblygiad uwch na 3 metr o uchder o fewn 3 cilometr o faes awyr, neu o fewn 25 metr o gefnffordd neu ffordd ddosbarthiadol.

6.5 Y Weithdrefn Benderfynu

6.5.1 Mewn rhai achosion, ni ellir ymarfer hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer datblygiad cysylltiedig â dibenion amaethyddol ar dir, ar unedau sy'n 5 hectar neu fwy, nac ar gyfer dibenion coedwigaeth ar dir oni bai fod y ffermwr neu ddatblygwr arall wedi gwneud cais i'r awdurdod cynllunio benderfynu a fydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer rhai manylion³⁴ (i gael manylion y weithdrefn hon, sydd hefyd yn gallu bod yn berthnasol mewn amgylchiadau mwy cyfyngedig i unedau amaethyddol llai, sydd heb fod yn llai na 0.4 hectar, gweler Atodiad B).

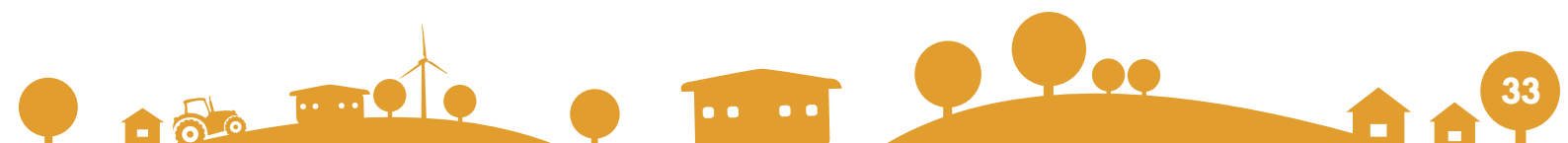
6.6 Unedau da byw a slyri

6.6.1 Yn gyffredinol, nid yw hawliau datblygu a ganiateir yn cynnwys adeiladau y bwriedir eu defnyddio i letya da byw, nac i adeileddau cysylltiedig megis tanciau a llynnoedd slyri, pan fo'r rhain i gael eu hadeiladu o fewn 400 metr i gwrtil 'adeilad wedi'i ddiogelu'. Mae'r cyfyngiad hwn yn berthnasol i adeiladau ac adeileddau newydd, i'r rhai a gafodd eu creu trwy addasu adeiladau ac adeileddau fferm eraill a godwyd o dan Ran 6 o'r GPDO ers 2 Ionawr 1992, ac i'r rhai a gafodd eu hymestyn neu eu haddasu o dan Ddosbarth Class B.

6.6.2 Mae'r term adeilad wedi'i ddiogelu yn cynnwys y rhan fwyaf o adeiladau preswyl ac adeiladau parhaol eraill fel ysgolion, ysbytai a swyddfeydd sy'n cael eu meddiannu fel arfer gan bobl. Nid yw'n cynnwys unrhyw adeilad ar yr un uned amaethyddol, unrhyw annedd fferm neu adeilad fferm arall ar uned amaethyddol arall. Fel arfer mesurir y 400 metr o ffin y tir lle saif yr adeilad sydd wedi'i ddiogelu, er enghraifft, o ben draw gardd tŷ.

6.6.3 Er mwyn lleihau'r posibilrwydd o wrthdaro yn y dyfodol rhwng dibenion tir cyfagos, dylai'r awdurdodau cynllunio fod yn arbennig o ofalus wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar gyfer tai neu adeiladau newydd eraill wedi'u diogelu o fewn 400 metr o unedau da byw sefydledig. Mae hefyd yn bwysig i awdurdodau cynllunio sicrhau nad oes datblygiadau anghydnaws wrth ymyl dibenion sy'n llygru neu a allai lygru.

6.6.4 Mae rheoliadau'n pennu safonau gofynnol ar gyfer cyfleusterau silwair, slyri neu olew tanwydd, boed y rheini'n gyfleusterau newydd, rhai sydd wedi eu hailadeiladu i raddau helaeth neu wedi eu hymestyn³⁵. Mae'r pŵer gan Asiantaeth yr Amgylchedd i gyflwyno hysbysiad yn mynnu bod yn rhaid cymryd camau i wella gosodiadau sydd eisoes yn bodoli lle mae o'r farn fod perygl sylweddol o lygredd. Mae'r Rheoliadau hyn yn rhan bwysig o ymrwymiad y Cynulliad i leihau llygredd amaethyddol mewn afonydd. Felly mae awdurdodau cynllunio'n cael eu hannog i roi sylw ystyriol i gynigion datblygu sy'n anelu at fodloni gofynion y Rheoliadau hyn.



6.7 Storfeydd grawn canolog

6.7.1 O gofio bod eu hedrychiad yn gallu bod yn ymwithiol, dylai storfeydd grawn canolog gael eu dylunio a'u lleoli mewn modd sy'n lleihau eu heffaith ar y tirlun i'r eithaf. Wrth ystyried ceisiadau ar gyfer storfeydd, dylai awdurdodau cynllunio roi sylw i fanteision storfeydd o'r fath a'r galwadau y mae newidiadau mewn technoleg yn eu rhoi ar ffermwyr, i ba raddau y maent yn gydnaws â'r hyn sydd o'u hamgylch, ystyriaethau trafnidiaeth ac ystyriaethau cynllunio eraill. Mewn rhai achosion mae'n bosibl y gellid lleoli storfeydd grawn canolog newydd mewn ardaloedd diwydiannol ar gyrion aneddiadau yn hytrach nag yng nghefn gwlad agored.

6.8 Adeiladu tai gwydr

6.8.1 Fel rheol mae tai gwydr masnachol yn fwy na'r arwynebedd y ceir hawliau datblygu a ganiateir ar ei gyfer. Mae tai gwydr yn gallu cael effaith sylweddol ar yr amgylchedd, a lle bynnag y bo hynny'n bosibl, dylid lleoli rhai newydd gerllaw neu'n agos at rai sydd yno'n barod. Er hynny mae'n bwysig nad yw'r diwydiant garddwriaethol yn cael ei lesteirio gan ymagweddau rhy gyfyngus at ddatblygiadau y gellid eu lleoli heb effeithio'n andwyol ar yr ardal o gwmpas.

6.9 Adeileddau dros dro

6.9.1 Yn y cyd-destun cynllunio, mae'r Llysoedd wedi dyfarnu nad adeiladau yw rhai o'r adeileddau dros dro a ddefnyddir ar gyfer amaethyddiaeth ond yn hytrach ddefnydd tir ac felly y tu allan i gwmpas cyffredinol rheolaeth gynllunio³⁶. Mae'n bosib felly na fydd adeiladau dros dro, fel 'eirch moch', llochesau symudol ar gyfer dofednod, a thwnelau polythen, yn cyfrif fel adeiladau at ddibenion cynllunio. Cafodd pa brofion i'w defnyddio i bennu a ydynt yn adeiladau eu trafod yn achos R. (ar gais Hall Hunter Partnership) v y Prif Ysgrifennydd Gwladol (2006). Yn y pen draw, mater i'r Llysoedd benderfynu arno ar sail ffeithiau bob achos yw statws adeileddau arbennig. Os bydd amheuaeth, gellir gwneud cais i'r awdurdod cynllunio am dystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer diben neu ddatblygiad sydd eisoes yn bodoli neu un arfaethedig.

6.10 Cronfeydd dŵr ar ffermydd

6.10.1 Mae hawliau datblygu a ganiateir yn cynnwys adeileddau a gwaith cloddio sy'n rhesymol angenrheidiol at ddibenion amaethyddol, o fewn uned amaethyddol sy'n 5 hectar neu fwy³⁷. Fel rheol, câi cronfa ddŵr i ddyfrio tir ffermio ei hystyried yn rhesymol angenrheidiol i'r diben hwn. Bydd dosbarthu cronfa ddŵr ar fferm fel 'gwaith cloddio' neu 'adeilad, adeiledd neu weithfeydd' yn adlewyrchu ffurf ffisegol y datblygiad.

6.10.2 Os oes angen cais cynllunio, dylai awdurdodau cynllunio roi ystyriaeth ffafriol i gynigion ar gyfer cronfeydd dŵr ar ffermydd. Er mwyn helpu wrth ystyried ceisiadau o'r fath, mewn ardaloedd lle bo galw mawr am adnoddau dŵr dylai awdurdodau cynllunio nodi'r wybodaeth a ddylai gael ei chyflwyno gyda cheisiadau am gronfeydd dŵr ar ffermydd, a'r meini prawf a ddefnyddir wrth asesu ceisiadau o'r fath, mewn canllawiau atodol.

6.11 Datblygiadau sy'n gysylltiedig â cheffylau

6.11.1 Mae'r diffiniad o amaethyddiaeth yn cynnwys "magu a chadw da byw" a "defnyddio tir fel tir pori". Bernid bod "da byw" yn cyfeirio at dda byw sy'n cael eu magu neu eu cadw at ddibenion amaethyddol yn unig³⁸. Gellir dweud bod tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer "pori" os yw cheffylau'n cael eu rhoi ar y tir hwnnw gyda'r bwriad o'u bwydo arno, ond nid os ydynt yn cael eu cadw arno ar gyfer rhyw ddiben arall (fel ymarfer neu hamdden), lle bo pori'n cael ei weld fel rhywbeth hollol atodol ac anorfod. Fel arfer bydd angen cais cynllunio i ddefnyddio tir ar gyfer cadw cheffylau a gweithgareddau marchogol, oni bai eu bod yn cael eu cadw fel "da byw" neu fod y tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer "pori".

6.11.2 Mae adeiladau a ddefnyddir i gadw cheffylau a ddefnyddir mewn ffermio'n cyfrif fel datblygiadau amaethyddol a ganiateir, ac felly mae hawliau datblygu a ganiateir yn berthnasol iddynt³⁹. Mae hawliau datblygu a ganiateir hefyd yn berthnasol i stablau neu staliau a godir o fewn cwrtill annedd (h.y. mewn gardd fawr ond nid mewn cae bach ar wahân) ar gyfer cheffylau a gedwir fel "anifeiliaid anwes at anghenion domestig neu fwynhad personol yr annedd"⁴⁰. Os nad ydynt yn cymhwyso fel datblygu a ganiateir, bydd angen cais cynllunio fel arfer ar gyfer adeiladau i letya cheffylau.

Cyfeiriadau

³⁰ [Nodyn Cyngor Technegol 22: Adeiladau Cynaliadwy](#)

³¹ [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Datblygu Cyffredinol a Ganiateir\) 1995 \(GPDO\)](#)

³² Arweiniad i'r System Gynllunio ar Gyfer Ffermwyr, Llywodraeth Cynuliad Cymru, 2003

³³ [Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir \(GPDO\), Atodlen 2, Rhan 7](#)

³⁴ [Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir \(GPDO\), Atodlen 2, Rhan 7](#)

³⁵ [Rheoliadau Rheoli Llygredd \(Silwair, Slyri ac Olew Tanwydd Amaethyddol\) 1991, OS Rhif 1991/324, fel y'i diwygiwyd](#)

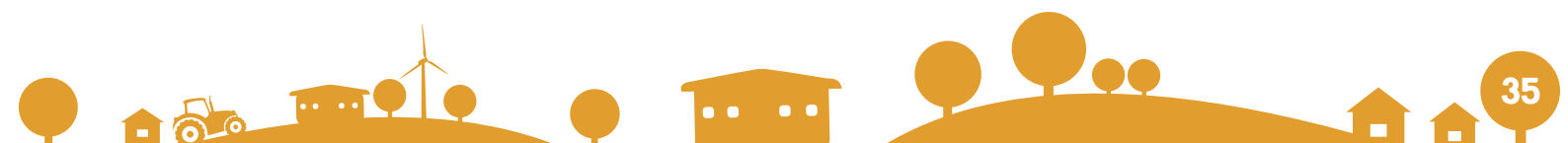
³⁶ [Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Adrannau 191 neu 192](#)

³⁷ [Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir \(GPDO\), Atodlen 2, Rhan 6](#)

³⁸ [Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Adran 336](#)

³⁹ [Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir \(GPDO\), Atodlen 2, Rhan 6](#)

⁴⁰ [Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir \(GPDO\), Atodlen 2, Rhan 1](#)



Y Weithdrefn Benderfynu: Rhannau 6 a 7 o Atodlen 2 i'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir

Cyflwyniad

A1. Mae gan yr awdurdod cynllunio lleol 28 diwrnod i roi ystyriaeth gychwynol i'r datblygiad arfaethedig. O fewn y cyfnod hwn, gall benderfynu a oes angen iddo roi cymeradwyaeth ymlaen llaw ai peidio i fanylion datblygiadau sy'n cynnwys adeiladau amaethyddiaeth a choedwigaeth newydd, estyniadau ac addasiadau sylweddol, ffyrdd ar gyfer amaethyddiaeth a choedwigaeth, rhai mathau o waith cloddio neu waredu gwastraff, a gosod neu gydosod tanciau pysgod mewn unrhyw ddyfroedd. Mewn Parciau Cenedlaethol a rhai ardaloedd penodol gerllaw Parc Cenedlaethol Eryri (tir Erthygl 1(6)), mae *pob* estyniad ac addasiad i adeiladau yn dod o dan y weithdrefn hon ac mae angen gwneud cais cynllunio penodol i'r awdurdod cynllunio ar gyfer gosod neu gydosod tanciau pysgod mewn unrhyw ddyfroedd.

A2. Nid yw'r mathau o ddatblygu ar unedau amaethyddol sy'n llai na 5 hectar (ond sydd heb fod yn llai na 0.4 hectar) y mae'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir hefyd yn rhoi caniatâd cynllunio ar eu cyfer yn dod o dan y weithdrefn benderfynu, ac eithrio ar dir Erthygl 1(6), lle mae'r weithdrefn yn gymwys ar gyfer gwaith ymestyn ac addasu ar adeiladau, a darparu, aildrefnu neu adnewyddu ffyrdd.

A3. Dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio'r weithdrefn benderfynu i gadarnhau bod hawliau datblygu a ganiateir yn gymwys i'r datblygiad arfaethedig ac nad oes angen cais cynllunio ar ei gyfer. Nid oes lle i ymestyn y weithdrefn benderfynu 28 diwrnod, ac ni ddylid dechrau'r ail gyfnod dewisol ynglŷn â chymeradwyo manylion penodol am resymau amherthnasol. Bydd angen felly i'r awdurdod cynllunio lleol ffurfio barn yn ystod y cyfnod cychwynol ynghylch a yw hawliau Rhan 6 yn gymwys neu beidio.

A4. Ar yr amod bod gofynion y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir i gyd wedi'u bodloni, ni ddylid ystyried yr egwyddor o ganiatáu datblygiad neu beidio. Dim ond mewn achosion lle bo'r awdurdod o'r farn bod cynnig penodol yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr hyn sydd o'i amgylch y byddai'r Cynulliad Cenedlaethol yn credu y byddai'n angenrheidiol i'r awdurdod ofyn bod manylion yn cael eu cyflwyno'n ffurfiol i'w cymeradwyo. Ni fydd yr holl gynigion datblygu o bell ffordd yr hysbysir yr awdurdodau ohonynt o dan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir yn cael effaith o'r fath.

Trin a Thrafod

A5. Mae'r cyfnod penderfynu o 28 diwrnod yn rhedeg o'r dyddiad y daw'r disgrifiad ysgrifenedig o'r datblygiad arfaethedig i law yr awdurdod cynllunio. Os yw'r awdurdod cynllunio yn hysbysu bod angen cymeradwyaeth ymlaen llaw yna bydd ganddo'r cyfnod arferol o 8 wythnos ar ôl i'r manylion a gyflwynir ddod i law i roi ei benderfyniad, neu'r cyfryw gyfnod hirach ag y cytunir

arno yn ysgrifenedig (gweler Erthygl 21 o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir). Gall datblygiad yr ymgymerir ag ef yn groes i'r amodau a osodir gan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir neu gan yr awdurdod cynllunio lleol fod yn destun camau gorfodi.

A6. Yn aml, bydd lle i drafod yn anffurfiol gyda'r datblygwr, yn hytrach na mynnu bod manylion yn cael eu cyflwyno'n ffurfiol, neu cyn mynnu hynny. O ran y datblygwr, gall fod yn ddefnyddiol darparu mwy nag isafswm yr wybodaeth sy'n ofynnol o dan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir wrth hysbysu'r awdurdodau o'u cynigion, os yw'r wybodaeth honno ar gael yn hawdd. Er enghraifft, gall braslun yn dangos trychiad arfaethedig adeilad egluro effaith y cynnig. Os caiff cynnig gwreiddiol y datblygwr ei addasu trwy gytundeb, o ganlyniad i drafodaethau, nid yw'n ofynnol iddo ef neu iddi hi ei ailgyflwyno'n ffurfiol i'r awdurdod er mwyn cydymffurfio â thelerau'r amod yn y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, ond fe ddylai'r awdurdod roi ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i'r newid er mwyn ei gwneud yn glir bod gan y datblygwr awdurdod i fwrw ymlaen â'r cynigion diwygiedig.

Cwmpas y rheolau

A7. Pan gyflwynir manylion i'w cymeradwyo o dan delerau'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, dylid anelu at ystyried effaith y datblygiad ar y dirwedd o safbwynt amwynder gweledol, yn ogystal â dymunoldeb cadw henebion a'u lleoliadau, safleoedd archaeolegol, adeiladau rhestredig a'u lleoliadau, a safleoedd sydd o werth cydnabyddedig o safbwynt cadwraeth natur. Dylid ystyried manylion yn yr un goleuni â cheisiadau am gymeradwyaeth i faterion a gadwyd yn ôl ar ôl i ganiatâd cynllunio amlinellol gael ei roi. Wrth weithredu'r dulliau hyn o reoli, dylai awdurdodau cynllunio bob amser roi sylw llawn i anghenion gweithredol y diwydiant amaethyddol a choedwigaeth; i'r angen i osgoi gosod unrhyw ofynion sy'n ddiangen neu'n rhy gostus; ac i ystyriaethau arferol rhesymoldeb. Yn aml, y ffordd orau o ymgyrraedd at amcanion cadwraeth tymor hir yw sicrhau bod yr economi wledig, gan gynnwys ffermio a choedwigaeth, sy'n amlwg yn y dirwedd wledig, yn gallu gweithredu'n llwyddiannus.

A8. Yn ddarostyngedig i'r meini prawf arferol ar gyfer defnyddio amodau mewn caniatâd cynllunio, gellir gosod amodau pan roddir cymeradwyaeth. Bydd gan ddatblygwyr sy'n gorfod cyflwyno manylion i'w cymeradwyo hawl i apelio i Weinidogion Cymru os caiff cymeradwyaeth ei gwrthod neu ei rhoi o dan amodau y maent yn anghytuno â hwy, neu os na roddir hysbysiad o benderfyniad am y manylion a gyflwynwyd o fewn y cyfnod penderfynu (8 wythnos fel rheol). Nid oes hawl i apelio yn erbyn penderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol i fynnu bod manylion yn cael eu cymeradwyo. Nid oes iawndal yn daladwy o dan Adran 108 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 os nad yw'r awdurdod cynllunio'n cymeradwyo manylion a gyflwynwyd.

A9. Ceir ystyriaethau arbennig yn achos ffyrdd at ddibenion coedwigaeth. Fel arfer, diben ffordd newydd yw helpu i blannu coed newydd neu i dorri coed, sydd ym mhob achos bron yn destun Cynllun Grantiau Comisiwn Coedwigaeth Cymru o dan Coetiroedd Gwell i Gymru neu gais am drwydded torri coed i Gomisiwn Coedwigaeth Cymru. Rhaid ymgynghori ag awdurdodau lleol a chyrrff eraill ynglŷn â'r cheisiadau hyn, yn unol â gweithdrefnau diwygiedig a ddaeth i rym ym mis Awst 1996. Bydd Comisiwn Coedwigaeth Cymru, sy'n gweithredu fel Adran Goedwigaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru, yn falch o roi cyngor pellach. Dylai ceiswyr nodi unrhyw



gynigion ffyrdd yn eu cais am grant neu drwydded torri coed. Os ceir gan awdurdod cynllunio wrthwynebiad na ellir ei ddatrys, ni fydd Comisiwn Coedwigaeth Cymru yn cymeradwyo cais heb gyfeirio at y Gweinidog yn Llywodraeth Cynulliad Cymru sydd â chyfrifoldeb dros Goedwigaeth. Mae ar berchnogion tir rwymedigaeth i gynnal asesiadau amgylcheddol o weithrediadau a fydd, o bosibl, yn niweidiol, a gall Comisiwn Coedwigaeth Cymru fynnu bod Datganiad Amgylcheddol yn cael ei roi. Mae'r gweithdrefnau hyn yn fodd i sicrhau bod ffyrdd newydd yn dderbyniol o safbwynt yr amgylchedd a bod lleoliad y coetir, a'r gwaith o'i dirweddu yn cael eu hystyried gyda'i gilydd. Bydd Comisiwn Coedwigaeth Cymru yn cynhyrchu canllawiau ar ddylunio ffyrdd coedwigaeth. Ni ddylai'r awdurdodau cynllunio lleol arfer eu hawl i ofyn am fanylion llawn ffyrdd sydd wedi'u cynnwys mewn Cynllun Gweithredu a gymeradwywyd gan Gomisiwn Coedwigaeth Cymru ar ôl ymgynghori â'r awdurdod. O dan amgylchiadau o'r fath, caniateir apelau sy'n cael eu cyflwyno am fod caniatâd wedi'i wrthod.

Lleoliad, dyluniad ac edrychiad (swyddogaeth yr awdurdod cynllunio)

A10. Gall yr awdurdodau cynllunio ymwneud â'r canlynol:

- lleoliad, dyluniad ac edrychiad allanol adeilad amaethyddol neu goedwigaeth arfaethedig newydd, a'i berthynas â'r hyn sydd o'i amgylch;
- lleoliad ffyrdd, a'r dull o'u hadeiladu;
- lleoliad y gwaith cloddio neu waredu gwastraff hwnnw sydd, yn unigol neu gyda'i gilydd, yn fwy na 0.5 hectar o fewn yr uned; a
- lleoliad a golwg tanciau pysgod (cewyll).

A11. Rhoddir pwerau penodol i lunio rheoliadau gan adran 1 o Ddeddf Adeiladu 1984 (y pŵer galluogi ar gyfer Rheoliadau Adeiladu) sy'n ymdrin yn benodol ag, i) addasrwydd, gwydnwch, defnyddio ac aildefnyddio deunyddiau, ii) mesurau sy'n effeithio ar y defnydd o danwydd neu bŵer a iii) defnydd effeithlon o ddŵr. Deddf 1984 (ac unrhyw ddarpariaeth a wneir gan Reoliadau Adeiladu) sy'n darparu'r prif rym deddfwriaethol ar gyfer y dibenion hyn yn hytrach na deddfwriaeth cynllunio gwlad a thref. Mae Rhan 6 o Atodlen 2 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn rhoi pwerau disgrisiwn i awdurdodau cynllunio fynnu bod manylion **lleoliad, dyluniad ac edrychiad allanol** adeilad amaethyddol arfaethedig yn cael eu cyflwyno iddynt i'w cymeradwyo. (Fe all "edrychiad allanol" adeilad amaethyddol gynnwys ystyriaeth o'r deunyddiau i'w defnyddio ar ran allanol yr adeilad). Mewn amgylchiadau o'r fath mae'n debygol y bydd apelau yn erbyn gwrthod caniatâd am fanylion sy'n seiliedig yn unig ar y dulliau adeiladu a ddefnyddir yn yr adeiladau hyn yn debygol o gael eu caniatáu.

A12. Er mwyn sicrhau cysondeb wrth wneud penderfyniadau ac i helpu ymgeiswyr, dylai awdurdodau cynllunio ystyried cynhyrchu canllawiau ar yr egwyddorion y byddent yn eu cymryd i ystyriaeth pan fo manylion dyluniad, deunyddiau a lleoliad adeiladau o'r fath yn cael eu paratoi. Dylai'r canllawiau nodi, lle bo modd, y sefyllfaoedd neu'r amgylchiadau lle y byddai'r awdurdodau fel rheol yn mynnu bod manylion yn cael eu cyflwyno. Dylent ganiatáu ymagwedd hyblyg; a nodi y gall y cyfuniad o leoliad, dyluniad da a lliw fod yn berthnasol wrth farnu pa mor ymwithiol fydd y datblygiad. Gallai canllawiau gynnwys gwybodaeth am ddylunio adeiladau lleol. Gallai arddulliau adeiladu traddodiadol fod yn bwysig wrth lunio meini prawf dylunio lleol ar gyfer adeiladau modern.

A13. Wrth baratoi canllawiau, dylai'r awdurdodau ymgynghori â'r rhai sydd â diddordeb, er enghraifft, buddiannau ffermio a chadwraeth lleol ac o fewn Adran Materion Gwledig Llywodraeth Cynulliad Cymru trwy'r Is-adran Gwasanaethau Technegol. Bydd cysylltiadau cyson â dylunwyr adeiladau a chontractwyr yn bwysig. Tynnir sylw'r awdurdodau cynllunio at Safon Brydeinig BS 5502 'Buildings and Structures for Agriculture', Rhan 20 Cod Ymarfer ar gyfer ystyriaethau dylunio cyffredinol 1990, sy'n rhoi gwybodaeth am faterion y cyfeirir atynt yn y canllawiau hyn, ynghyd â chyfeiriad at ddewis lliwiau, a'u defnyddio.

Dyluniad, edrychiad a lleoliad (cyngor i ffermwyr a datblygwyr)

A14. Gall lleoliad adeilad amaethyddol neu goedwigaeth newydd, ffordd, gwaith cloddio neu waredu gwastraff, datblygiad, neu danc pysgod, gael effaith sylweddol ar y dirwedd o'u cwmpas. Dylid sicrhau bod datblygiadau'n cydweddu â'r dirwedd ond dylid gwneud hynny heb beryglu'r swyddogaethau y'u bwriedir ar eu cyfer. Fel rheol, dylai adeiladau newydd fod yn rhan o grŵp yn hytrach na sefyll ar eu pennau eu hunain, a dylid sicrhau perthynas rhwng eu lliw a'u maint ag adeiladau sydd eisoes yn bodoli. Er hynny, mae'n well weithiau gwahanu adeiladau newydd o ddyluniad modern oddi wrth grŵp o adeiladau traddodiadol er mwyn osgoi gwrthdaro gweledol. Dylid osgoi safleoedd ar y trumwel. I leihau'r effaith weledol, dylid sicrhau bod adeiladau'n cydweddu â'r dirwedd, neu ar safleoedd llethrog, nad ydynt yn torri ar oledf y llethr os gellir gwneud hynny heb gost anghymesur.

A15. Gall rhywfaint o sgrinio ychwanegol fod o fantais i adeilad neu ffordd sydd wedi'u lleoli'n dda, ond nid yw'n hawdd lleihau effaith weledol adeilad sydd wedi'i lleoli'n wael. Mewn rhai achosion gall mân newidiadau i'r lleoliad neu i'r aliniad wella'r cynigion yn sylweddol. Mewn eraill, efallai y byddai'n well dewis safle gwahanol os gellir gwneud hynny heb greu anawsterau gweithrediadol neu adeiladu diangen. Dylanwadir ar y dewisiadau ar gyfer lleoli adeiladau amaethyddol a ffyrdd preifat gan y berthynas swyddogaethol sydd rhyngddynt ag adeiladau a gwasanaethau eraill, a fydd felly yn cyfyngu ar y dewisiadau posib. Lle bo problemau adeiladu'n codi ar ôl i gynigion gael eu hysbysu neu eu cymeradwyo, dylai'r awdurdodau fod yn hyblyg wrth ymateb i geisiadau am gymeradwyaeth i wyro oddi wrth y cynigion gwreiddiol.

A16. Gall lleoli adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth newydd yn agos (ond nid yn rhy agos) at goedwigoedd presennol fod yn gymorth i sicrhau eu bod yn cydweddu â'r dirwedd. Bydd angen deunyddiau a rheoli'r coetir mewn ffordd addas os am gadw'r effaith hon. Mewn mannau eraill gall plannu coed a gwaith allanol doeth wella adeiladau newydd. Ni ddylid anelu at guddio adeilad, ond yn hytrach meddalau amlinell galed, torri cysgodlun amlwg, a helpu i angori'r adeilad newydd yn y dirwedd o'i amgylch. Dylai unrhyw blannu newydd adlewyrchu'r math o lystyfiant sydd eisoes yn bodoli, neu fod yn rhan o gais sydd wedi'i gymeradwyo i Gynllun Coetiroedd Gwell i Gymru.

A17. O fewn safle, gall lleoliad adeilad amaethyddol neu goedwigaeth newydd yn aml ddylanwadu ar y galw ynni ar gyfer dibenion gwres, oeri ac awyru.



A18. Gall y dyluniad a'r deunyddiau a ddewisir, a'r berthynas rhwng y gwedd a'r lliw â datblygiad presennol, traddodiadau lleol, a'r tirlun, fod yn ystyriaethau pwysig ar gyfer adeiladau a ffyrdd amaethyddol/coedwigaeth.

A19. Nodir egwyddorion dylunio da ym Mholisi Cynllunio Cymru (paragraff 4.10) a rhoddir rhagor o fanylion yn Nodyn Cyngor Technegol 12 "Dylunio" (2009).

A20. Gellir dylanwadu ar gostau ynni, gwresogi ac aerdymheru adeilad arfaethedig trwy fabwysiadu dyluniad ynni effeithlon o'r cychwyn cyntaf. Bydd cyfleoedd hefyd yn codi i gynyddu effeithlonrwydd ddŵr, gwella bioamrywiaeth a defnyddio deunyddiau cynaliadwy (effaith amgylcheddol isel, o ffynonellau ffurfiol, wedi'u hailgylchu neu eu hadennill a deunyddiau lleol) a rhai sydd wedi'u profi yn erbyn yr hinsawdd. Mae cyngor diduedd ac am ddim ar gael o ganolfan cynghori'r Ymddiriedolaeth Arbed Ynni (0800 512 012). Mae gwybodaeth hefyd ar gael ar eu gwefan (www.energysavingtrust.org.uk) a phorth Arbed Ynni Cymru (www.energysavingwales.org.uk).

A21. Dylai'r lliwiau a ddewisir fod yn gydnaws â'r lleoliad gwledig, nid er mwyn cuddio'r adeilad ond i sicrhau bod perthynas rhyngddo ac adeiladau sydd eisoes yn bodoli. Wrth ddewis lliwiau'n ofalus, gellir gwneud i adeilad amaethyddol mawr edrych yn llai (er enghraifft, os yw lliw'r to yn dywyllach na'r muriau caiff lai o effaith weledol ar yr hyn sydd o'i amgylch. Dylid osgoi defnyddio deunyddiau adlewyrchol. Fel rheol bydd yn briodol defnyddio deunyddiau traddodiadol neu gydnaws ar gyfer datblygiad sydd gerllaw adeilad rhestredig neu mewn ardal gadwraeth.

A22. Ni ddylai gwaith addasu ac ymestyn greu cymaint o anawsterau ag adeiladau newydd, ond dylid rhoi sylw i ystyriaethau cyffelyb ynglŷn â dyluniad a golwg. Fel rheol, dylid defnyddio deunyddiau tebyg i'r gwreiddiol, ond lle na fyddai effaith niweidiol ar y dirwedd, efallai y bydd achosion lle gellid defnyddio deunyddiau cynaliadwy.

A23. Bydd gofynion gweithrediadol, dyluniad safonol ar gyfer adeiladau amaethyddol modern, ac ystyriaethau economaidd, fel rheol yn cyfyngu ar y dyluniad a'r deunyddiau y gellir eu dewis. Er hynny, dylai fod modd cysoni cynigion ar gyfer datblygu gyda'r angen i gadw, a lle bynnag y bo modd, i wella'r dirwedd.

Trefniadau Gweithdrefnol ar Gyfer Ymgynghori ag Adran Materion Gwledig Llywodraeth Cynulliad Cymru (LICC) a Chomisiwn Coedwigaeth Cymru

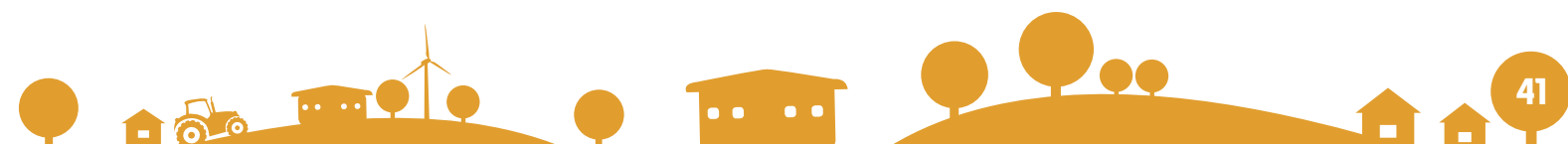
Ymgynghori ar gynlluniau datblygu

B1. Dylai awdurdodau cynllunio lleol sy'n paratoi cynlluniau datblygu ymgynghori ag Is-adran Gynllunio LICC, a fydd yn cydlynu'r ymgynghori o fewn LICC. Cyngorir awdurdodau cynllunio lleol i gysylltu â'r Is-adran Cynaliadwyedd a Thystiolaeth Amgylcheddol (SEED) a e elwid gynt yn Is-adran Gwasanaethau Technegol o fewn yr Adran Materion Gwledig i gael gwybodaeth am ansawdd tir amaethyddol yn ardal y cynllun ac yn benodol y tir amaethyddol gorau a mwyaf defnyddiol.

Ymgynghori â'r Adran Materion Gwledig: ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau sydd heb fod yn amaethyddol

B2. Mae'n bosibl y bydd cynigion ar gyfer datblygu at ddibenion sydd heb fod yn amaethyddol lle y bydd angen darnau helaeth o'r tir amaethyddol gorau a mwyaf defnyddiol. Mewn achosion o'r fath, mae hawl statudol gan yr Adran Materion Gwledig i fynnu bod awdurdodau cynllunio lleol yn ymgynghori â hi, fel eu bod yn gwbl ymwybodol o'r goblygiadau amaethyddol. O dan Erthygl 10(1), paragraff (w) o'r Tabl yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) 1995 (GPDO) (OS Rhif 1995/419), mae'n ofynnol i'r awdurdodau cynllunio lleol ymgynghori â LICC cyn rhoi unrhyw ganiatâd cynllunio nad yw'n unol â'r cynllun datblygu, ac a fyddai'n golygu colli 20 hectar neu fwy o dir amaethyddol graddau 1, 2 neu 3a, neu golli darn o dir sy'n llai nag 20 hectar ond sy'n debygol o arwain at golledion pellach sydd, o'u rhoi at ei gilydd, yn 20 hectar neu fwy. Os nad yw'r awdurdod cynllunio lleol yn sicr a yw'r tir o dan sylw yn perthyn i raddau 1, 2 neu 3a, gallant ofyn cyngor SEED ar ei ddsbarthiad.

B3. O dan Atodlen 5 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd), ymgynghorir ar amodau ôl-ofal â SEED o fewn yr Adran Materion Gwledig, waeth beth fo maint y safle neu ansawdd y tir, os bwriedir gwneud defnydd amaethyddol o'r tir eto ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei roi sy'n cynnwys gweithio mwynau, gwaredu gwastraff mwynau neu waredu unrhyw fath o sbwriel neu ddeunydd gwastraff. Nid yw'r gofyniad statudol i ymgynghori â'r Adran Materion Gwledig ar ôl-ofal amaethyddol yn gymwys i amodau cynllunio sy'n rheoli'r gwaith o adfer y tir trwy ddefnyddio pridd. Er hynny, mae'n amlwg bod sicrhau safonau da yn ystod y cyfnod ôl-ofal yn dibynnu, yn rhannol, ar amodau cynllunio priodol (a'r rheini'n cael eu gorfodi), sy'n ymwneud, er enghraifft, â thynnu a symud priddoedd, a'u hadfer ar dir sydd wedi'i gyfuchlino'n briodol ar ôl i'r mwynau gael eu cloddio. Bydd yr Adran Materion Gwledig trwy SEED felly yn parhau i gyflwyno sylwadau neu i gyngori ar amodau adfer. Bydd angen i sylwadau o'r fath ddod i law awdurdodau cynllunio lleol ar yr un pryd â'r cyngor o dan y gofyniad statudol.



Tynnu Tywyrch

B4. Efallai y bydd awdurdodau cynllunio lleol am ymgynghori â'r Is-adran Gwasanaethau Technegol o fewn yr Adran Materion Gwledig ynghylch torri neu dynnu tywyrch yn fasnachol oddi ar dir amaethyddol, lle y bernir bod hyn yn weithgarwch sydd heb fod yn amaethyddol y mae'n rhaid cael caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Gwneir y rhan fwyaf o'r gwaith tynnu tywyrch ar safleoedd sy'n llai na'r trothwy 20 hectar y mae'n rhaid ymgynghori â'r Adran Materion Gwledig yn ei gylch (gweler paragraff C2 uchod). Er hynny, gallai potensial amaethyddol hirdymor y tir fod yn llai o lawer pe symudid llawer iawn o bridd. Gall yr Is-adran Gwasanaethau Technegol roi cyngor ar amodau technegol priodol.

Ymgynghori anstatudol â'r Adran Materion Gwledig: Ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau sydd heb fod yn amaethyddol

B5. Efallai y bydd yna geisiadau cynllunio eraill sydd â goblygiadau amaethyddol sylweddol yn dod i sylw'r Adran Materion Gwledig ond bod y ceisiadau hynny heb fod yn ddarostyngedig i'r gofynion statudol a ddisgrifiwyd ym mharagraffau C2 a C3 uchod. Ar adegau, efallai y bydd yr Adran Materion Gwledig am gymryd y cam cyntaf o ran cyflwyno sylwadau i'r awdurdod cynllunio ar geisiadau o'r math hwn.

B6. O dan amgylchiadau lle nad oes angen ymgynghori'n benodol â'r Adran Materion Gwledig fel yr amlinellwyd ym mharagraff C2 uchod, disgwylir y dylai'r awdurdodau cynllunio allu penderfynu ar geisiadau i ddatblygu ar dir amaethyddol yng ngoleuni'r dystiolaeth sydd ger eu bron. Os nad ydynt yn teimlo y gallant benderfynu ar gais mewn ffordd foddhaol, mae rhwydd hynt iddynt ofyn am ragor o wybodaeth neu gyngor technegol (ee ynghylch goblygiadau ansawdd y tir amaethyddol) naill ai oddi wrth SEED neu ymgynghorwyr amaethyddol eraill. Dylid cyfyngu ymgynghori o'r fath i faterion technegol gan beidio â chyfeirio at deilyngdod y cais neu ddiffyg teilyngdod o'r fath, gan mai mater i'r awdurdod cynllunio farnu yn ei gylch yw hynny.

B7. Pan gaiff cais cynllunio ei gyflwyno ar gyfer datblygiad caled⁴¹ ar dir a arferai fod yn dir amaethyddol gradd 1, 2 neu 3a, ac a gafodd ei ddatblygu yn y gorffennol at ddiben a fyddai'n caniatáu i'r tir gael ei ddefnyddio eto at ddibenion amaethyddiaeth, dylai'r awdurdod cynllunio ymgynghori â SEED ynghylch y cynigion.

Gwrthod caniatâd neu osod amodau cynllunio am resymau amaethyddol

B8. Pan fydd unrhyw farn a fynegir gan yr Adran Materion Gwledig yn berthnasol i benderfyniad i wrthod caniatâd cynllunio, neu i osod amodau ar ganiatâd a roddir, bydd angen i'r awdurdod cynllunio lleol gyfeirio at y farn honno yn eu hysbysiad penderfynu, yn unol ag Erthygl 22(1)(b) o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir. Lle bo ystyriaethau amaethyddol yn rheswm dros wrthod caniatâd cynllunio, ar wahân i unrhyw farn a gaiff ei mynegi gan y Cynulliad, dylid datgan hyn yn yr hysbysiad penderfynu yn y ffordd arferol.

B9. Efallai y bydd LICC, neu mewn achosion y penderfynir arnynt gan ei Arolygwyr, yr Arolygydd, am ofyn i'r Adran Materion Gwledig ddarparu asesiad technegol, os bernir bod hynny'n angenrheidiol, er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â'r materion amaethyddol sy'n codi mewn ffordd briodol mewn apêl. Byddai asesiad o'r fath ar gael i'r partiön ar yr un sail â phe bai'r awdurdod cynllunio wedi gofyn amdano ar yr adeg y gwnaed y cais.

Apelau

B10. Os caiff cais ei alw i mewn i'w benderfynu gan Weinidogion Cymru neu lle bo'n mynd i apêl, a bod ymchwiliad lleol i'w gynnal, mae Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Ymholiadau)(Cymru) 2003 (OS Rhif 2003/1266) yn gymwys. Os yw'r Adran Materion Gwledig wedi mynegi barn i'r awdurdod cynllunio lleol na ddylid rhoi caniatâd, naill ai'n llwyr neu'n rhannol, neu y dylid rhoi caniatâd amodol yn unig, mae'r rheoliadau hyn yn darparu fel a ganlyn:

- y caiff yr Adran Materion Gwledig ei hysbysu gan yr awdurdod am yr ymchwiliad ac y dylai, oni bai ei bod eisoes wedi gwneud hynny, roi datganiad ysgrifenedig o'r rhesymau dros ei barn;
- bod yn rhaid i'r awdurdod gynnwys datganiad barn yr Adran Materion Gwledig yn ei ddatganiad o'r achos cyn yr ymchwiliad; ac
- y bydd y ceisydd/apelydd yn gallu mynnu bod yr Adran Materion Gwledig yn darparu cynrychiolydd yn yr ymchwiliad.

Mae'r trefniadau hyn yn gymwys p'un ai yw'r ymgynghoriad â'r Adran Materion Gwledig wedi'i gynnal o dan drefniadau statudol ai peidio. Efallai y bydd yr awdurdod hefyd am ofyn i'r Adran Materion Gwledig anfon cynrychiolydd i'r ymchwiliad.

B11. Manylion cyswllt ar gyfer SEED: Cynghorydd Cynllunio Rhanbarthol, yr Is-adran Cynaliadwyedd a Thystiolaeth Amgylcheddol, yr Adran Materion Gwledig, Llywodraeth Cynulliad Cymru, Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ.

Ymgynghori Anstatudol â'r Comisiwn Coedwigaeth: ceisiadau cynllunio

B12. Cynghorir awdurdodau cynllunio lleol⁴² i ymgynghori â'r Chomisiwn Coedwigaeth Cymru ynghylch pob cynnig datblygu sy'n effeithio ar goetiroedd hynafol rhannol-naturiol neu goetiroedd hynafol a ail-blannwyd, fel y'u cofnodwyd yn Rhestr Dros Dro Cyngor Cefn Gwlad Cymru o Goetiroedd Hynafol. Dylid ymgynghori â Grantiau a Rheoliadau, Comisiwn Coedwigaeth Cymru, Rhes Fictoria, Aberystwyth, SY23 2DQ.

Cyfeiriadau

⁴¹ Datblygiad di-droi'n ôl a fydd yn atal y tir rhag cael ei ddefnyddio eto at ddibenion amaethyddol

⁴² Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig dyddiedig 15 Mawrth 1999 sy'n diwygio Tabl 2 yn Atodiad B i gylchlythyr 29/95 y Swyddfa Gymreig

