



**Penderfyniadau
Cynllunio ac
Amgylchedd **Cymru****

**Planning &
Environment
Decisions **Wales****

Apeliadau Deiliaid Tai, Masnachol
Bach a Hysbysebu

1. Fel arfer, bydd apêl mewn cysylltiad â **gwrthod** cais Deiliaid Tai (“apêl deiliaid tai”), Masnachol Bach (“apêl masnachol bach”) neu Hysbysebu (“apêl hysbysebu”) yn symud ymlaen yn unol â Rhan 3

y Weithdrefn ar gyfer Apeliadau Deiliaid Tai, Caniatâd Hysbysebu a Masnachol Bach yn [Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref \(Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau\) \(Cymru\) 2017](#) (“y Rheoliadau Apeliadau”).

2. Apeliadau Deiliaid Tai

2.1. Mae “cais deiliaid tai”¹ yn golygu cais am:

- ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad i fwyhau, gwella neu wneud newid arall i dŷ annedd, neu ddatblygiad o fewn cwrtil tŷ annedd o’r fath, neu
- newid defnydd i fwyhau cwrtil tŷ annedd, at unrhyw ddiben sy’n gysylltiedig â mwynhau’r tŷ annedd

3. Apeliadau Masnachol Bach

3.1. Mae “cais masnachol bach”² yn golygu:

cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer mwyhau, gwella neu wneud newid arall i adeilad presennol nad yw’n fwy na 250 metr sgwâr o le llawr allanol gros ar lefel y llawr gwaelod, neu unrhyw ran o’r adeilad hwnnw, sy’n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd at unrhyw un o’r dibenion a amlinellir yn Atodlen 1 A (gweler

[Atodiad 01](#)) sy’n gais ar gyfer –

- Newid defnydd o unrhyw un o’r dibenion a amlinellir ym mharagraff 1 atodlen 1 i unrhyw un o’r dibenion a amlinellir ym mharagraff 2 neu baragraff 3 yr atodlen honno;
- Newid defnydd o unrhyw un o’r dibenion a amlinellir ym mharagraff 2 Atodlen 1A i unrhyw un o’r dibenion a amlinellir ym mharagraff 3 yr Atodlen; neu
- Wneud gwaith adeiladu neu weithrediadau eraill i flaen siop.

3.2. Gweler [Atodiad 01](#) yr atodiad hwn sy’n cynnwys Atodlen 1(A) Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y’i diwygiwyd).

¹ Diffinnir hyn yn Erthygl 3 – Dehongli – Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio) 2015 (Offeryn Statudol Cymru 2015/1330 (W.123)).

² Diffinnir hyn hefyd yn Erthygl 2 Gorchymyn 2015 y cyfeirir ato yn y troednodyn uchod.

4. Apeliadau Hysbysebu

4.1. Mae “apeliadau hysbysebu” yn golygu:

cais i arddangos hysbyseb sy'n fwy na 0.3 metr sgwâr, neu unrhyw faint os yw wedi'i goleuo, ar du blaen eich eiddo neu'r tu allan i'ch eiddo (boed hynny'n dŷ neu'n safle busnes).

4.2. At ddibenion cynllunio, diffinnir ‘hysbyseb’ yn adran 336(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) fel: unrhyw air, llythyren, model, arwydd, hysbyslen, bwrdd, hysbysiad, cysgodlen, bleind, dyfais neu gynrychioliad, p'un a yw wedi'i oleuo ai peidio, o natur hybyseb, cyhoeddiad neu gyfeiriad, ac a ddefnyddir yn gyfan gwbl neu'n rhannol at y diben hwnnw, ac yn cynnwys (heb leihau effaith darpariaethau blaenorol y diffiniad hwn) unrhyw hysbysfwrdd neu strwythur tebyg a ddefnyddiwyd neu a ddyluniwyd, neu a addaswyd i'w ddefnyddio ac unrhyw beth arall a ddefnyddiwyd, neu a ddyluniwyd neu a addaswyd yn bennaf i'w ddefnyddio, ar gyfer arddangos hysbysebion.

4.3. Gellir rheoli arddangos hysbysebion awyr agored er mwyn amwynder a diogelwch y cyhoedd yn unig.

5. Proses a chwmpas

5.1. O ran apeliadau sy'n symud ymlaen o dan Ran 3 y Rheoliadau Apeliadau, gellir gweld dogfennau perthnasol ar-lein gan ddefnyddio'r [cyfleuster chwilio](#).

5.2. Mae'r apeliadau canlynol o fewn cwmpas y *broses Rhan 3*:

- Apêl deiliaid tai, masnachol bach neu ganiatâd hysbysebu, a wnaed mewn perthynas â chais a gyflwynwyd ar neu ar ôl 5 Mai 2017; ac
- Mae Gweinidogion Cymru wedi penderfynu o dan adran 319B Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (penderfynu ar achosion penodol: Cymru)³ ei fod yn fater sydd i'w benderfynu ar sail sylwadau ysgrifenedig.

5.3. Rhoddir amserlen ar gyfer yr apeliadau hyn yn [Atodiad 02](#) yr atodiad hwn.

5.4. O ran apeliadau sy'n symud ymlaen yn unol â rhan 4, 5 neu 6 y Rheoliadau Apeliadau, gweler Atodiadau 8 a 9 y Canllaw hwn.

5.5. Efallai bydd amgylchiadau pan nad yw'n briodol i apêl symud ymlaen yn unol â'r weithdrefn a amlinellir yn rhan 3 y Rheoliadau Apeliadau. Gallai hyn fod yn amlwg ar y dechrau, neu ddod i'r amlwg pan fydd apêl yn cael ei phrosesu. Mewn achosion o'r fath, efallai byddwn yn penderfynu y dylai'r apêl symud ymlaen yn unol â Rhan 4, 5

³ Mewnosodwyd Adran 319B gan Offeryn Statudol 2014/2773 (w.280)

neu 6 y Rheoliadau trwy sylwadau ysgrifenedig, gwrandawriad, ymchwiliad neu gyfuniad o'r gweithdrefnau hyn.

5.6. Efallai byddwn yn cytuno ar drefniadau arbennig ar gyfer apêl a fyddai'n symud ymlaen fel arfer o dan y broses Rhan 3 pe byddai'n synhwyrol iddi gael ei hystyried ar yr un pryd ag apêl gysylltiedig (fel un sy'n ymwneud â chaniatâd adeilad rhestredig) gan yr un apelydd.

6. Yr apelydd

6.1. Mae'n rhaid i'r apelydd sicrhau ein bod yn derbyn ei apêl Deiliaid Tai neu Fasnachol Bach o fewn **12 wythnos** o ddyddiad yr hysbysiad o benderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol.

6.2. Mae'n rhaid i'r apelydd anfon;

- copi o'r ffurflen gais cynllunio;
- hysbysiad o benderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol; ac
- unrhyw gynlluniau, dogfennau neu luniadau sy'n ymwneud â'r cais na anfonwyd at yr awdurdod cynllunio lleol, ac eithrio unrhyw gynlluniau, dogfennau neu luniadau sy'n ymwneud â'r cais a gynigiwyd ar ôl i'r awdurdod cynllunio lleol wneud ei benderfyniad

6.3. Mae'n rhaid i'r apelydd anfon copi o'r apêl at yr awdurdod cynllunio lleol.

6.4. Dylai hysbysiad o apêl yr apelydd ddatgelu ei achos yn llawn trwy sylwadau llawn ac unrhyw dystiolaeth ategol. Mae'n rhaid i seiliau'r apêl fod yn gryno, yn glir ac yn gynhwysfawr. Dylai'r apelydd ymateb i'r rhesymau dros wrthod a amlinellir yn hysbysiad o benderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol ac unrhyw faterion a godwyd yn adroddiad y swyddog cynllunio, a dylai esbonio ar ba sail y mae'n credu y dylai caniatâd cynllunio gael ei roi (gweler Atodiad 01).

6.5. Gallai'r apelydd hefyd ddymuno ymateb i unrhyw sylwadau a gafodd yr awdurdod cynllunio lleol gan bobl â buddiant yn ystod y cam cyflwyno cais. Mae rhai awdurdodau cynllunio lleol yn cyhoeddi adroddiad y swyddog cynllunio, cofnodion Pwyllgor, sylwadau a dderbyniwyd gan bobl â buddiant a dogfennau eraill sy'n ymwneud â'r cais ar eu gwefannau, ond nid pob un. Wrth ystyried gwerth cyflwyno apêl, mae'r baich ar yr apelydd i wneud y trefniadau angenrheidiol i weld y dogfennau hyn.

6.6. Ar ôl cyflwyno ei apêl, ni fydd yr apelydd fel arfer yn gallu anfon unrhyw ddeunydd ychwanegol oni bai bod angen i'r Arolygydd gael gwybodaeth neu ymateb ychwanegol a'i fod yn gofyn am hynny.

7. **Beth fydd yn digwydd pan fyddwn yn derbyn apêl?**

7.1. O fewn 5 niwrnod o dderbyn apêl ddilys, byddwn yn penderfynu p'un a yw'r apêl yn addas ar gyfer y weithdrefn Rhan 3 ac, os felly, byddwn yn rhoi cadarnhad o'r canlynol i'r apelydd a'r awdurdod cynllunio lleol:

- y cyfeirnod a roddwyd i'r apêl;
- y bydd yr apêl yn symud ymlaen trwy'r weithdrefn Rhan 3.

7.2. Dyddiad y llythyr hysbysiad hwn fydd dyddiad dechrau'r apêl.

7.3. Os penderfynwn, ar y cam hwn neu'n ddiweddarach, nad yw'r apêl yn addas ar gyfer y weithdrefn Rhan 3, byddwn yn rhoi gwybod i'r apelydd a'r awdurdod cynllunio lleol ac yn esbonio pa weithdrefn y bydd yr apêl yn ei dilyn.

8. **Beth mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol ei wneud?**

8.1. Pan fyddwn yn rhoi gwybod iddo y bydd apêl yn symud ymlaen yn unol â'r weithdrefn "Rhan 3", mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol anfon copiâu o'r holl ddogfennau perthnasol atom ni ac at yr apelydd o fewn 5 niwrnod gwaith o'r dyddiad dechrau, ynghyd â chopi wedi'i gwblhau o'r holiadur apêl priodol. Mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol nodi ar yr holiadur pa weithdrefn apêl sy'n briodol yn ei farn ef, gan ystyried y meini prawf (gweler [Atodiad 01 Canllaw Gweithdrefnol Cymru](#)). Os yw hyn yn wahanol i'r weithdrefn a bennwyd gennym ni, byddwn yn adolygu'r weithdrefn.

8.2. Achos yr awdurdod cynllunio lleol fydd ei resymau dros wrthod a'r dogfennau a gyflenwyd gyda'r holiadur. Dylai rhesymau'r awdurdod cynllunio lleol dros wrthod fod yn glir a, phan fydd penderfyniad y Pwyllgor yn groes i argymhelliad y swyddog cynllunio, mae'n arfer da datgan y rhesymau dros hyn yn glir yng nghofnodion y Pwyllgor. Bydd hyn, yn ei dro, yn golygu os bydd apêl yn cael ei chyflwyno y bydd dogfennau'r awdurdod lleol yn cynnwys ei holl resymau ac os bydd yr apelydd yn trefnu gweld y dogfennau cyn cyflwyno ei apêl, y bydd yn ymwybodol o gefndir llawn y penderfyniad i wrthod. Dylai'r awdurdod cynllunio lleol amlygu yn ei ddogfennau unrhyw gamgymeriad ffeithiol yn seilïau apêl yr apelydd ac unrhyw ddeunydd newydd neu newidiadau a wnaed nad oedd ger ei fron ar yr adeg y gwnaeth ei benderfyniad.

8.3. Ni fydd yr awdurdod cynllunio lleol fel arfer yn gallu anfon unrhyw ddeunydd ychwanegol ar ôl y cam holiadur oni bai bod angen

i'r Arolygydd gael gwybodaeth neu ymateb ychwanegol a'i fod yn gofyn am hynny.

9. **Pwy fydd yn rhoi gwybod i unigolion â buddiant am yr apêl?**

9.1. O fewn 5 niwrnod gwaith o'r dyddiad dechrau, mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol roi gwybod i unigolion â buddiant:

- fod apêl wedi cael ei chyflwyno;
- y bydd unrhyw sylwadau a wnaed i'r awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â'r cais, cyn iddo gael ei benderfynu, yn cael eu hanfon at Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru a'r apelydd, ac y byddant yn cael eu hystyried gan yr Arolygydd wrth benderfynu ar yr apêl;
- sut gallant dynnu eu sylwadau yn ôl os dymunant wneud hynny;
- y bydd y penderfyniad yn cael ei gyhoeddi ar y Gwasanaeth Gwaith Achos Cynllunio.

9.2. Bydd yr awdurdod cynllunio lleol eisoes wedi rhoi gwybod i unigolion â buddiant yn ystod y cam ymgeisio, os bydd apêl yn cael ei chyflwyno, na fydd cyfle arall i wneud sylwadau ychwanegol fel arfer yn ystod y cam apelio.

9.3. Anogwn awdurdodau cynllunio lleol i ddefnyddio'r llythyr hysbysu enghreifftiol (gweler [Atodiad 03](#) yr atodiad hwn).

10. **A fydd ymweliad yn cael ei gynnal â safle'r apêl?**

10.1. Fel arfer, bydd ymweliadau â safle'r apêl ac unrhyw dir neu eiddo cyfagos perthnasol yn cael eu cynnal pan fydd angen asesu effaith datblygiad ar ei amgylchoedd. Diben yr ymweliad yw gweld y safle a'i amgylchoedd yn unig.

10.2. Pan fydd modd gweld y safle'n ddigonol o'r ffordd neu olygfan gyhoeddus, bydd yr ymweliad yn cael ei gynnal yn ddi-gwmni.

10.3. Os bydd angen cael mynediad i'r safle, byddwn yn cysylltu â'r apelydd/asiant gan roi dyddiad a slot amser dwy awr pan fydd yr Arolygydd yn cynnal yr ymweliad safle. Bydd yn ofynnol i'r apelydd neu'r asiant fod yn bresennol i ddarparu mynediad i'r safle yn unig. Bydd trefniadau tebyg yn cael eu gwneud gyda chymdogion pan fydd angen gweld y safle o'u heiddo nhw.

10.4. Dylai'r awdurdod cynllunio lleol roi gwybod i ni (wrth gwblhau'r holiadur) a'r cymydog dan sylw os yw'n sicr y bydd angen o'r fath, a rhoi manylion cyswllt y cymydog i ni.

10.5. Ni fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn mynychu'r ymweliad safle.

10.6. Ni fydd yr Arolygydd yn caniatáu unrhyw drafodaeth ynglŷn â'r achos gydag unrhyw un yn ystod yr ymweliad safle.

Atodiad 01

ATODIAD 1 A – Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)
(Cymru) 2012

Defnyddiau Datblygu Masnachol Bach

Siopau

1. Defnydd ar gyfer pob un neu unrhyw un o'r dibenion canlynol—

- (a) i werthu nwyddau heblaw am fwyd poeth,
- (b) fel swyddfa bost,
- (c) i werthu tocynnau neu fel asiantaeth deithio,
- (ch) i werthu brechdanau neu fwyd oer arall i'w bwyta oddi ar y safle,
- (d) i drin gwallt,
- (dd) i drefnu angladdau,
- (e) i arddangos nwyddau i'w gwerthu,
- (f) i gynnig nwyddau neu eitemau domestig neu bersonol i'w hurio,
- (ff) i olchi neu lanhau dillad neu ffabrigau ar y safle,
- (g) i dderbyn nwyddau i'w golchi, eu glanhau neu eu hatgyweirio, lle mae'r gwerthiant, arddangosiad neu wasanaeth ar gyfer aelodau o'r cyhoedd sy'n ymweld.

Gwasanaethau ariannol a proffesiynol

2. Defnydd ar gyfer darparu—

- (a) gwasanaethau ariannol,
- (b) gwasanaethau proffesiynol (heblaw am wasanaethau iechyd neu feddygol), neu
- (c) unrhyw wasanaethau eraill (gan gynnwys fel swyddfa fetio) y mae'n briodol eu darparu mewn ardal siopa, lle mae'r gwasanaethau'n cael eu darparu'n bennaf i aelodau o'r cyhoedd sy'n ymweld.

Bwyd a diod

3. Defnydd ar gyfer gwerthu bwyd neu ddiod i'w bwyta/yfed ar y safle neu fwyd poeth i'w fwyta oddi ar y safle.

Atodiad 02

Amserlen ar gyfer Apeliadau Deiliaid Tai a Masnachol Bach

Amserlen	Unigolion â buddiant	Apelydd	Awdurdod cynllunio lleol
<p>Apêl wedi'i derbyn gennym ni</p> <p>Byddwn yn pennu'r dyddiad dechrau a'r amserlen</p>		<p>Bydd yn anfon ffurflen yr apêl a'r holl ddogfennau ategol atom ni a'r awdurdod cynllunio lleol. Dylai sylwadau'r apêl ffurfio ei achos llawn.</p>	<p>Bydd yn derbyn copi o ddogfennau'r apêl.</p> <p>Ni fydd cyfle i wneud sylwadau</p>
<p>O fewn 5 niwrnod gwaith o'r dyddiad dechrau</p>		<p>Bydd yn derbyn holiadur wedi'i lenwi ac unrhyw ddogfennau ategol gan yr awdurdod cynllunio lleol.</p> <p>Ni fydd cyfle i wneud sylwadau</p>	<p>Bydd yn anfon holiadur wedi'i lenwi a dogfennau ategol atom ni a'r apelydd.</p> <p>Bydd yn rhoi gwybod i unigolion â buddiant am yr apêl ac yn esbonio na fydd cyfle i wneud sylwadau ychwanegol.</p>
<p>Bydd yr Arolygydd yn ymweld â'r safle a bydd y penderfyniad yn cael ei gyhoeddi'n ddiweddarach</p>			

Atodiad 03

Llythyr hysbysu enghreifftiol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990
APÊL O DAN A78 YN ERBYN GWRTHOD CAIS DEILIAID TAI/MASNACHOL
BACH{dilëer fel y bo'n briodol}

Cyfeiriad y Safle: [Rhowch yma]
Disgrifiad o'r datblygiad: [Rhowch yma]
Cyfeirnod y cais: [Rhowch yma]
Enw'r apelydd: [Rhowch yma]
Cyfeirnod yr apêl: [Rhowch yma]
Dyddiad dechrau'r apêl: [Rhowch yma]

Cyfeiriaf at y manylion uchod. Mae apêl wedi cael ei chyflwyno i Weinidogion Cymru yn erbyn penderfyniad [rhowch enw'r Awdurdod Cynllunio Lleol] i [rhowch y rheswm dros yr apêl, h.y. gwrthod rhoi caniatâd cynllunio].

Bydd yr apêl yn cael ei phenderfynu ar sail **sylwadau ysgrifenedig**. Amlinellir y weithdrefn sydd i'w dilyn yn Rhan 3 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017.

Gan fod yr apêl hon yn **Apêl Deiliaid Tai / Masnachol Bach {dilëer fel y bo'n briodol}**, nid oes cyfle i chi gyflwyno sylwadau. Fodd bynnag, rydym wedi anfon yr holl sylwadau a wnaed i ni ynglŷn â'r cais ymlaen at Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PCAC) a'r apelydd. Bydd y rhain yn cael eu hystyried gan yr Arolygydd pan fydd yn penderfynu ar yr apêl.

Os hoffech dynnu unrhyw sylwadau a wnaethoch ynglŷn â'r cais yn ôl, mae'n rhaid i chi wneud y cais hwn i PCAC erbyn **[rhowch ddyddiad 4 wythnos o'r dyddiad dechrau]**. Gallwch wneud hyn trwy anfon neges e-bost at pedw.GwaithAchos@llyw.cymru (gan ddyfynnu cyfeirnod yr apêl). Os nad oes gennych fynediad at y rhyngwyd, gallwch ysgrifennu (gan ddyfynnu cyfeirnod yr apêl) at y canlynol:

Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru

Adeiladau'r Goron

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Bydd PCAC yn cyhoeddi dogfennau'r apêl, gan gynnwys copiâu o sylwadau a dderbyniwyd, ar borth y Gwasanaeth Gwaith Achos Cynllunio. Bydd gwybodaeth a ddarparwyd yn eich sylw yn cael ei chyhoeddi. Fe allai hyn gynnwys eich enw a'ch cyfeiriad, ond bydd rhifau ffôn a chyfeiriadau e-bost personol a llofnodion unigolion yn cael eu dileu. Os ydych yn gwrthwynebu cyhoeddi yn y modd hwn, cysylltwch â PCAC.

Gellir archwilio dogfennau'r apêl ar borth y Gwasanaeth Gwaith Achos Cynllunio yn <https://planningcasework.service.gov.wales/cyaspw> neu yn [rhowch y lleoliad] rhwng [rhowch yr amserau pryd y gellir archwilio'r dogfennau].

Bydd PCAC yn ceisio delio ag apeliadau sy'n dilyn y weithdrefn hon o fewn 12 wythnos o ddyddiad dechrau'r apêl. Pan fydd y penderfyniad wedi'i wneud, fe'i cyhoeddir ar borth y Gwasanaeth Gwaith Achos Cynllunio.