

# Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio



Tachwedd 2009

[www.gwynedd.gov.uk](http://www.gwynedd.gov.uk)

Uned Polisi a Pherfformiad, Gwasanaeth  
Amgylcheddol, Adran Rheoleiddo (Cynllunio,  
Trafnidiaeth a Gwarchod y Cyhoedd),  
Cyngor Gwynedd



## CYNNWYS

		<i>Paragraff</i>
<b>Datganiad ymgynghori</b>		<b>1 – 2</b>
<b>Pwrpas Canllawiau Cynllunio Atodol</b>		<b>3 - 4</b>
<b>Cefndir</b>		<b>5 - 6</b>
<b>Y Defnydd o Ymrwymadau Cynllunio</b>		<b>7 - 10</b>
<b>Mathau o ddatblygiad ac amcanion cynllunio</b>		<b>11 – 12</b>
<b>Tai Fforddiadwy</b>		<b>13</b>
<b>Y gweithdrefnau ar gyfer Negodi Ymrwymadau Cynllunio</b>		<b>14 - 15</b>
<b>Y broses cynllunio a'r asesiad ariannol</b>		<b>16 - 18</b>
<b>Chwilio am, cadw a defnyddio gwybodaeth gyfrinachol</b>		<b>19 – 28</b>
<b>Y gwasanaeth cyfreithiol ac ymrwymadau cynllunio</b>		<b>29 - 31</b>
<b>Cynnwys ymrwymadau cynllunio</b>		<b>32 – 33</b>
<b>Gweithredu, monitro a gorfodi</b>		<b>34 – 37</b>
<b>Gorfodaeth</b>		<b>38 – 39</b>
<b>Diwygio neu ryddhau ymrwymiad cynllunio</b>		<b>40 – 41</b>
<b>ATODIAD 1</b>	<b>Canllawiau ynglŷn â beth fydd ddim yn cael ei ddisgrifio fel “costau datblygu annormal”</b>	
<b>ATODIAD 2</b>	<b>Cysylltiadau defnyddiol</b>	

### Datganiad am ymgynghori

- 1 Fe fuodd y fersiwn drafft o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) yma'n destun ymgynghoriad cyhoeddus o 19 Mawrth 2009 i 24 Ebrill 2009. Fe gyhoeddwyd rhybudd cyhoeddus yn y Caernarfon & Denbigh Herald ac yn y Cambrian News ar 19 Mawrth 2009 i roi gwybod am yr ymgynghoriad cyhoeddus. 'Roedd copïau o'r CCA ar gael i'w gweld ym mhrif swyddfeydd y Cyngor, yn y llyfrgelloedd cyhoeddus ac ar wefan y Cyngor yn ystod y cyfnod ymgynghori. Fe ofynwyd am sylwadau gan amryw o unigolion a sefydliadau, a oedd yn cynnwys cynghorau cymuned ac adeiladwyr lleol a'u cynrychiolwyr. Gellir gweld crynodeb o'r sylwadau a dderbyniwyd a'r ymateb iddynt mewn dogfen "Datganiad o ymgynghoriad – Rhagfyr 2009".
- 2 Fe gafodd y sylwadau a'r ymateb iddynt eu craffu gan y Pwyllgor Amgylchedd ar 11 Mehefin 2009. Cafodd y CCA ei fabwysïadu yng nghyfarfod Bwrdd y Cyngor ar 24 Tachwedd 2009.

### Pwrpas canllawiau cynllunio atodol

3. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) yma'n un o gyfres o ganllawiau sy'n ategu polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol (CDU) mabwysiedig hwn. Tra mai polisïau mabwysiedig y Cynllun Datblygu fydd sail gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio (yn unol â'r hyn a nodir yn rhan 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004), mae cynnwys y CCA yn ystyriaeth gynllunio faterol.
4. Mae'r canllaw cynllunio yma'n cyflwyno manylion am yr amgylchiadau a'r hyn y bydd angen i'r Cyngor a datblygwyr ei wneud pan fyddant yn cychwyn ar ymrwymïad cynllunio. Y bwriad, trwy gynnig y cyngor hwn, yw gwneud y broses yn un o negodi, o ddod i gytundeb a gwneud monitro ymrwymïad cynllunio yn drefn deg a thryloyw i'r holl gyfranogwyr sy'n rhan o'r system gynllunio.

### Cefndir

5. Prif amcan cynllunio yw sicrhau datblygiad cynaladwy a fydd yn sicrhau bod nodau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd allweddol yn cael eu gwireddu. Gall hyrwyddo datblygiadau a fydd yn cynorthwyo i wireddu'r amcanion hyn osod beichiau ychwanegol ar yr isadeiledd a'r gwasanaethau mewn ardal. Cytundebau a negodir yw ymrwymïadau cynllunio, fel arfer yng nghyd-destun ceisiadau cynllunio rhwng yr awdurdod cynllunio lleol a'r ymgeisydd/datblygwr ac eraill y gall bod ganddynt ddiddordeb yn y tir. Fe'u bwriedir i wneud datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt cynllunio. Mae'r pŵer i fod yn rhan o ymrwymïad cynllunio [neu gytundeb adran 106] yn cael ei gynnwys yn adran 106 o **Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990** fel y mae honno'n cael ei hamnewid gan **Ddeddf Cynllunio a lawndal 1991**. Mae **Cylchlythyr 13/97** yn rhoi arweiniad ar yr iawn ddefnydd o ymrwymïadau cynllunio a cheir rhagor o gyngor cefndirol ym **Mholisi Cynllunio Cymru [2002]**.
6. Fel arfer mae ymrwymïad cynllunio yn berthynol i agwedd ar ddatblygiad na ellir ei sicrhau trwy osod gofyniad amod cynllunio neu reoliadau statudol eraill. Dylai'r gofyniad sicrhau mesurau neu gyfraniadau i liniaru effaith tebygol y datblygiad arfaethedig ar isadeiledd ffisegol neu gymdeithasol yr ardal. Gall ymrwymïadau cynllunio, yn ogystal â gwella datblygiad a'i gynorthwyo i fynd rhagddo, hefyd roi sylw i'w effeithiau ar isadeiledd yr ardal. O'r herwydd gellir synio amdano fel rhywbeth sydd o fudd i'r ardal.

## Y Defnydd o Ymrwymiadau Cynllunio

7. Dylai system ymrwymiadau cynllunio effeithiol fod yn dryloyw i'r holl randdalwyr yn y broses gynllunio, gan gynnwys y gymuned leol. Dylai gynnig rhagor o sicrwydd i'r rhai sy'n ystyried datblygu, a chaniatáu i gytundebau gael eu cwblhau yn fuan a chael eu monitro a bod yn atebol i archwilio cyhoeddus. Dim ond lle mae ymrwymiadau yn cwrdd â'r meini prawf canlynol y dylid ei hystyried. Lle maent :
  - yn angenrheidiol
  - yn berthnasol i gynllunio
  - yn uniongyrchol berthynol i'r datblygiad arfaethedig
  - yn deg ac yn perthnasu'n rhesymol o ran graddfa a math i'r datblygiad arfaethedig
  - yn rhesymol ym mhob ystyr arall

### Mathau o ymrwymiad – unochrog a dwyochrog

8. Dim ond mewn achos lle mae angen i ddatblygwr ymgymryd ag ymrwymiad cynllunio yn unochrog y bydd hi'n bosibl canfod y gofynion tebygol ymlaen llaw heb i bolisiau a chanllawiau manwl fod ar gael. Mewn achosion o'r fath nid oes unrhyw rwymedigaethau penodol ar y Cyngor ac felly ni fydd yn barti i arwyddo'r cytundeb. Gellir llunio'r cytundebau hyn cyn i ganiatâd cynllunio gael ei roi, a lle mae hynny'n bosibl, bydd y Cyngor yn hyrwyddo achosion o'r fath er mwyn cyflymu'r broses gynllunio. Yn fwy arferol, fodd bynnag, bydd y datblygwr a'r awdurdod lleol yn dechrau negodi ynghylch cytundeb yn fuan, a bydd y cytundeb hwnnw'n cael ei gwblhau ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei roi. Bydd cytundebau o'r fath yn gosod rhwymedigaeth ar y ddau barti i weithredu ac o'r herwydd fe gyfeirir atynt fel cytundebau dwyochrog.
9. Mewn amgylchiadau o'r fath bydd Cyngor Gwynedd yn ceisio negodi ymrwymiadau mewn perthynas â cheisiadau cynllunio unigol sydd yn:-
  - cyfyngu ar ddatblygiad neu'r defnydd o dir
  - golygu bod angen i weithrediadau neu weithgarwch gael ei gwblhau
  - gofyn am i dir gael ei ddefnyddio mewn ffordd benodol
  - gofyn am i daliadau gael eu gwneud i'r awdurdod unai ar ffurf un swm neu dros gyfnod
10. Bydd yr awdurdod cynllunio yn asesu pob cais yn unigol er mwyn penderfynu pa ymrwymiadau cynllunio sydd eu hangen a pha faterion a ddylai gael sylw. Mewn achosion lle mae'r Cyngor yn penderfynu bod ymrwymiad cynllunio yn angenrheidiol, bydd y Cyngor yn cyfiawnhau eu rhesymau dros geisio'r fath ymrwymiad. Ni fydd yn gyfreithlon i ddatblygiad annerbiniol gael ei ganiatáu oherwydd y budd neu'r cymhellion a gynigir gan y datblygwr nad ydynt yn angenrheidiol er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt telerau cynllunio. Bydd hefyd yn sicrhau na fydd cytundeb yn cael ei wneud lle na ellir defnyddio amodau cynllunio i ragnodi natur y datblygiad, i wneud iawn am y golled neu'r niwed sy'n deillio o'r datblygiad nac i liniaru effaith datblygiad.

### **Mathau o ddatblygiad ac amcanion cynllunio**

11. Nid oes unrhyw reolau caled, diwyro ynghylch maintioli'r datblygiadau a fydd yn gofyn am ymrwymiadau. Fel rheol, bydd y Cyngor yn ceisio sefydlu ymrwymiadau ar gyfer y mathau canlynol o ddatblygiad, gan roi ystyriaeth i bolisiau'r cynllun datblygu, y cyngor cynllunio ategol, y polisi cynllunio cenedlaethol ac unrhyw ystyriaethau

materol eraill. Bydd pob un o'r ymrwymïadau cynllunio yn amrywio o ddatblygiad i ddatblygiad. Bydd yr awdurdod lleol, yn ysbryd cytundebau o'r fath, yn ceisio sicrhau budd cymunedol cynaladwy ar gyfer gwelliannau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Bydd y mesurau lliniaru yn unigryw ac yn safle penodol. Yn y rhan fwyaf o achosion bydd datblygwyr yn barod i geisio cytundeb gyda'r awdurdod cynllunio lleol er mwyn goresgyn unrhyw gyfyngiadau cynllunio. Nid yw'r rhestr ganlynol o ymrwymïadau posibl yn gynhwysfawr ond mae'n rhoi i ymgeisydd/datblygwr ac unrhyw bartïon eraill sydd â diddordeb ddynodiad rhagarweiniol o'r math o ymrwymïad a fydd yn ddisgwyliedig a'r amcanion cynllunio sy'n sail i'r gofyniad am ymrwymïad.

<b>Math o rwymedigaeth</b>	<b>Amcan cynllunio</b>
Hyfforddiant yn yr iaith Gymraeg	I sicrhau bod cymunedau lle siaredir y Gymraeg yn cadw eu hunaniaeth a'u bywiogrwydd
Is-adeiledd ffyrdd	Gwelliannau ffyrdd i wella mynediad a llif rhwydd i draffig, fel rheol yng nghyffiniau safle'r cais, a gyda chynigion i ddelio gyda rhagor o draffig
Gwelliannau i lwybrau cerddwyr a beicwyr	Gwelliannau mynediad cynaliadwy yn gysylltiedig â rhwydweithiau presennol i ostwng y defnydd o draffig ceir ac i hybu byw'n iach
Gwelliannau trafndiaeth gyhoeddus	I gefnogi gwasanaethau newydd neu rai sy'n bodoli eisoes ac i ddarparu terfynellau neu arosfannau bws gyda'r amcan o ddarparu mwy o ddewis a lleihau traffig ceir
Trefniadau parcio megis parcio oddi ar y ffordd yn y datblygiad neu fan arall. Rheolaeth parcio oddi ar y stryd Cyfraniad i gyflwyno neu gynnal trefn barcio ar y stryd	Yn amcan cyffredinol yw rheoli lleoedd parcio ar y stryd ac oddi ar y stryd er budd y defnyddwyr ac i hwyluso llif diogel traffig
Cyfraniadau i reolaeth ganol trefi	I sicrhau bod canolfannau trefi presennol yn parhau i fod yn fywiog ac yn integredig gyda'r datblygiadau newydd
Darpariaeth crèches/meithrinfeydd sy'n berthynol i anghenion y gweithlu	I sicrhau bod cyfleusterau diogel, yn agos at ddatblygiad newydd, yn cael eu darparu er mwyn cwtogi ar hyd a nifer siwrneiau
Cynlluniau hyfforddi gweithwyr	I wella medrau a chaniatáu mynediad i gyfleoedd cyflogaeth i'r gweithlu presennol. Gall hyn gynnwys hyfforddiant yn yr iaith Gymraeg.
Mesurau i sicrhau mynediad i swyddi newydd	Yn debyg i'r uchod.
Darpariaeth addysgol lle mae prinder llefydd mewn	I sicrhau digon o lefydd mewn ysgolion. Fel arfer mae hwn yn

ysgolion neu lle bydd y datblygiad yn arwain at brinder	gysylltiedig â datblygiadau mawr.
Darpariaeth o dai fforddiadwy.	I sicrhau bod digon o dai ar gael i gwrdd ag anghenion teuluoedd cymwys nad ydynt yn gall fforddio prynu neu rentu tai ar y farchnad agored.
Cyfyngu ar bwy all fyw mewn tai fforddiadwy	I sicrhau bod tai yn parhau i fod yn fforddiadwy am byth ar gyfer teuluoedd cymwys
Darpariaeth cyfleusterau iechyd	I sicrhau bod cyfleusterau digonol, amrywiol a modern yn cael eu darparu.
Darpariaeth cyfleusterau cymunedol	I sicrhau bod cyfleusterau cymunedol yn cael eu diogelu neu'n cael eu darparu gyda'r datblygiad newydd.
Gwelliannau i'r amgylchedd yng nghyffiniau'r datblygiad	I wella'r amgylchedd er budd cyffredinol y gymuned.
Darpariaeth o deledu cylch cyfyng neu oleuadau stryd neu gynlluniau i wella diogelwch ffordd	I wella diogelwch cymunedau
Darparu parthau newydd o fannau agored neu welliannau i'r mynediad i'r manau agored sy'n bodoli eisoes	I sicrhau mynediad digonol i fannau agored er mwyn iechyd a mwynhad pobl ifanc.
Cyfraniadau i gynnal neu i amnewid manau agored neu gyfleusterau cymunedol yn y dyfodol.	Yn debyg i'r uchod
Cadw a gwella parthau o fannau agored, cynefinoedd naturiol a choed	I sicrhau bod cynefinoedd bywyd gwyllt yn cael eu creu a'u cynnal.
Diogelu neu leihau'r niwed i safleoedd cadwraeth ddynodedig	I gynnal bioamrywiaeth
Darpariaeth mesurau i leihau perygl llifogydd	I alluogi datblygiadau mewn manau sy'n tueddu i gael llifogydd. Yn ogystal gallai'r camau hyn fod o fudd i eiddo sy'n bodoli eisoes.
Darparu systemau draeniad cynaliadwy	I gyfoethogi bioamrywiaeth a chreu cynefinoedd naturiol.
Darpariaeth cyfleusterau ailgylchu	I sicrhau bod cyfleusterau ar gael a fydd yn ategiad neu'n ychwanegiad at gyfleusterau sy'n bod eisoes.
Gwneud archwiliadau neu gloddio i ddibenion archeolegol.	I ddiogelu a chofnodi safleoedd o bwysigrwydd archeolegol
I wneud gwelliannau i arwyddion a dodrefn ffordd	I wella'r amgylchedd a mynediad i ardaloedd trefol
Darparu cyfleusterau cyhoeddus	I wella cyfleusterau cyhoeddus er budd siopwyr a thwristiaid

Darparu gwaith celf gyhoeddus	I wella'r amgylchedd creadigol ac esthetig
-------------------------------	--

12. Bydd amgylchiadau yn amrywio yn ôl union natur a lleoliad y datblygiad. Lle mae galw am hynny gall y bydd angen gofyn am gyfraniadau nad ydynt yn cael eu rhestru uchod. Yn achos safleoedd unigol mawr sy'n addas i'w hail-ddatblygu bydd unrhyw ymrwymiadau cynllunio a ystyrir yn angenrheidiol yn cael eu cynnwys yn y briffiau cynllunio.

### **Tai Fforddiadwy**

13. Mi fydd nifer fawr o ymrwymiadau yn ymwneud a darparu tai fforddiadwy. Eisoed, mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Tai Fforddiadwy sydd yn amlinellu pryd a sut y bydd y Cyngor yn ceisio darparu tai fforddiadwy. Fel rheol bydd y ddarpariaeth yn cael ei gwneud ar y safle yn unol â pholisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac mae hwnnw'n ei gwneud yn ofynnol i unigolyn wneud ymrwymiad cynllunio a fydd yn sicrhau bod eiddo yn feddaniedig yn yr achos cyntaf gan deulu cymwys a'i fod yn parhau i fod yn fforddiadwy am byth. Mewn amgylchiadau eithriadol bydd y Cyngor yn derbyn taliad neu ddarpariaeth tai fforddiadwy ar safle amgen lle mae'n ymarferol neu'n amhriodol i gael y ddarpariaeth ar y safle. Mae'r cyfraniad ariannol a fydd yn rhan o'r cytundeb i'w weld yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy.

### **Y gweithdrefnau ar gyfer Negodi Ymrwymiadau Cynllunio**

14. Os bydd ymrwymiad cynllunio yn cael ei ystyried yn angenrheidiol er mwyn caniatáu i gynnig cynllunio mynd rhagddo yna bydd swyddog cynllunio'r achos yn crybwyll hynny wrth yr ymgeisydd yn ystod y trafodaethau a fydd yn rhagflaenu cyflwyno'r cais. Mae'r awdurdod cynllunio yn bleidiol iawn i drafodaethau o'r fath gael eu cynnal. Mewn achosion lle na chynhelir trafodaethau o'r fath, bydd y negodi yn cychwyn yn fuan, cyn gynted â phosibl ar ôl i'r cais gael ei gyflwyno. Cyngorir unrhyw un sydd am wneud ymrwymiad cynllunio i geisio cyngor cyfreithiol ymlaen llaw.
15. Swyddog yr achos fydd y prif bwynt cyswllt ar gyfer y negydiadau. Cyfrifoldeb y swyddog hwn fydd cynnal trafodaethau am ystod 'cyfraniadau cynllunio' posib gydag, fel bo'n briodol, er enghraifft, chynrychiolwyr y gymuned, gwasanaethau eraill, gyda swyddogion eraill megis y Swyddog Tai Fforddiadwy ynghylch unrhyw ofynion sy'n benodol i wasanaethau neu'r ardal leol. Fel rheol, swyddog yr achos fydd yn gyfrifol am yr holl negydu oni bai bod angen cynrychiolydd cyfreithiol i drafod unrhyw agwedd gyfreithiol. Mewn amgylchiadau normal, bydd dealltwriaeth mewn egwyddor ar y cyfraniad ariannol gwreiddiol a phenawdau'r cytundeb wedi cael ei sefydlu cyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r pwyllgor. Dim ond unwaith y bydd penderfyniad wedi'i wneud gan bwyllgor cynllunio i ganiatáu cais cynllunio y bydd gwasanaethau cyfreithiol y Cyngor yn cael eu cyfarwyddo i lunio ymrwymiad cynllunio.

### **Y broses cynllunio a'r asesiad ariannol**

16. Mae'r cynllun datblygu yn rhoi trosolwg o beth yw'r amcanion polisi, fel y canran o dai fforddiadwy, ynghyd a'r ystod a graddfa'r ymrwymiadau cynllunio ychwanegol. Mae canllawiau Cynllunio Atodol eraill yn darparu gwybodaeth fwy manwl am y meysydd eraill, e.e. cyfraniadau i gyfleusterau addysgol.

17. Derbynnir y bydd pob safle a phrosiect yn wahanol yn nhermau ei gyd-destun a'i nodweddion. Mewn rhai achosion fe all costau annisgwyl gyfyngu ar y cyfleoedd i gyflawni gofynion polisi. Mae'n angenrheidiol rhannu dealltwriaeth o'r ffeithiau ariannol a'r tybiaethau sy'n darparu'r cyd-destun ar gyfer pob cynnig unigol adeg y cais cynllunio a'r cyfnod datblygu. Bydd yr asesiad yma'n cynnwys gwerthusiad trylwyr o'r costau'n gysylltiedig â'r safle ac fe fydd yn gofyn am gydweithrediad ac arddull agored o rannu gwybodaeth rhwng yr ymgeisydd, datblygwr neu'r tiffeddiannwr a'r Cyngor.
18. Mae'r Cyngor yn awyddus i beidio peryglu hyfywdra cynlluniau datblygu trwy anelu am ormod o gyfraniad gan ddatblygwyr. Mae hefyd yn ymwybodol mai dim ond lwfans am gostau annisgwyl gwirioneddol y dylid ei wneud wrth asesu'r lefel priodol o gyfraniadau. Bydd y Cyngor yn cymryd yn ganiataol y bod unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â datblygu'r safle penodol wedi cael sylw pan brynwyd y tir (cytundebau prynu tir). Felly, cymhwysir ymagwedd fwy hyblyg dim ond pan ellir dangos bod yna gostau annisgwyl yn codi ar ôl prynu. Mewn rhai achosion, yn arbennig prosiectau datblygu mawr, fe fydd rhaid dod i gytundeb cynllunio priodol, ar ôl rhoi ystyriaeth i gostau datblygu safle, er mwyn ymdrin ag amcanion polisi ac ariannol cystadleuol. Bydd y Cyngor yn dod i gytundeb ynglŷn â'r cydbwysedd rhwng, er enghraifft, tai fforddiadwy ac Ymrwymadau Cynllunio eraill, fel na fydd hynny'n rhan o'r drafodaeth gyda'r ymgeisydd/ datblygwr. Er hynny, fe ddylid nodi bod Llywodraeth cynulliad Cymru o'r farn, cyn belled a bod yr isadeiledd sydd ei angen ar gyfer gwireddu'r datblygiad wedi cael ei warchod, darparu tai fforddiadwy ddylid cael blaenoriaeth. Tra gall hyfywdra datblygiad olygu y bydd y cyfraniad cyfan yn is na'r hyn y byddai'r Cyngor yn dymuno ei weld, fe gytunir ar y cydbwysedd rhwng y cyfraniadau eraill a thai fforddiadwy ymlaen llaw cyn y bydd unrhyw drafodaethau pellach yn digwydd gyda'r ymgeisid/ datblygwr, gan gynnwys penderfynu ar y lleihad cyfatebol a fydd ei angen er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn digwydd.

### **Gofyn am, cadw a defnyddio gwybodaeth gyfrinachol**

Mae'r rhan yma'n ymdrin â'r weithdrefn a ddylai roi hyder i'r ymgeisydd a'r swyddog achos y bydd y mater yn cael sylw priodol.

19. Gofyn am wybodaeth - Bydd disgwyl i ymgeiswyr/ datblygwyr ddangos tystiolaeth eu bod wedi rhoi sylw i gostau datblygu diffiniedig wrth gytuno ar werth realistig tir, a dim ond costau nad oedd posib eu rhagweld a fydd yn cael eu hystyried fel rhai annormal ar gyfer diben yr asesiad. Mae Atodiad 1 i'r Canllaw yma'n dweud beth fydd ddim yn cael ei ystyried yn gostau datblygu annormal.
20. Mae'r rhestr sy'n dilyn yn dweud beth fydd yr wybodaeth a fydd ei angen fel arfer er mwyn i'r Awdurdod cynllunio Lleol neu arbenigwr annibynnol gaiff ei benodi gan yr Awdurdod allu ymgymryd ag asesiad ariannol:
- Manylion y datblygiad arfaethedig (cynllun safle, disgrifiad o'r unedau a'u maint (GIA))
  - Manylion yr elfen fforddiadwy (pa unedau, daliadaeth, math a maint pob uned (GIA))
  - Manylion unrhyw fid GTRh am yr elfen fforddiadwy neu fidiau tebygol
  - Manylion yr ymrwymadau cynllunio A106 a ddarperir
  - Pris prynu'r safle a'r dyddiad a gytunwyd ar y pris neu gytundeb ynglŷn â'r opsiwn i brynu a'r pris
  - Barn/ tystiolaeth yr ymgeisydd am werth gwerthu terfynol fesul uned
  - Barn/ tystiolaeth yr ymgeisydd am gostau adeiladu yn ôl pris m<sup>2</sup> GIA



- Barn/ tystiolaeth yr ymgeisydd am gostau ychwanegol – ffioedd, cyfwng, annormal, cyllid
  - Gofynion proffid yr ymgeisydd fel % o'r gwerth Datblygu Gross a chostau.
21. Fe ddylid darparu'r wybodaeth yn ystod y cyfnod trafod cyn cyflwyno cais fel na fydd yna oedi yn y broses rhoi caniatâd cynllunio. Fe ddylid ei yrru i'r Swyddfa Ardal Cynllunio Leol berthnasol a'i farcio fel a ganlyn: 'Cyfrinachol ar gyfer sylw'r Rheolwr Cynllunio Ardal'. Fe gaiff yr wybodaeth ei weld gan y canlynol yn unig yn ôl y gofyn:
- Rheolwr Cynllunio'r Ardal
  - Pennaeth Cynllunio a Thrafnidiaeth
  - Swyddog achos cynllunio
22. Defnyddio'r wybodaeth - os bydd unrhyw un o'r uchod angen i barti arall werthuso'r wybodaeth, e.e., Swyddog Eiddo'r Cyngor neu swyddog arall proffesiynol cymwys, bydd rhaid i'r swyddog sy'n derbyn yr wybodaeth arwyddo datganiad cyfrinachedd o flaen llaw, a fyddai'n cadarnhau'r canlynol:
- Natur a phwrpas yr wybodaeth
  - Enwau'r unigolion sydd â hawl i weld yr wybodaeth
  - Bod y Rheolwr Ardal Cynllunio, trwy ei lofnodi, wedi rhoi'r hawl i'r unigolyn dderbyn yr wybodaeth a bod
  - Y swyddogion trwy lofnodi yn ymrwymo i ddychwelyd yr wybodaeth i'r Rheolwr Ardal Cynllunio heb gadw copïau (papur neu electroneg).
23. Fe fydd y Cyngor yn cyfeirio at fodel asesu hyfywdra cydnabyddedig. O dro i dro fe fydd yn cyfeirio'r wybodaeth i Wasanaethau Prisiwr Tir (DVS), fel gwasanaeth annibynnol a chymwys, er mwyn cael cymorth yn y broses o asesu gwybodaeth ariannol, e.e.
- os yw'r ymgeisydd yn gwneud achos am leihad yn y lefel arferol o ddarpariaeth tai fforddiadwy;
  - os yw'r cynllun yn arbennig o gymhleth neu'n anghyffredin ei natur;
  - os nad yw'r ymgeisydd a'r swyddog achos yn gallu dod i unrhyw gytundeb ynglŷn ag addasrwydd y ffigyrau a ddarperir.
24. Bydd y Cyngor yn rhoi gwybod i'r ymgeisydd o'i fwriad cyn gynted a daw yn amlwg bod angen gwasanaethau'r DVS arno. Bydd y gost o adolygu'r wybodaeth ariannol gan y DVS yn cael ei ariannu gan yr ymgeisydd.
25. Pwrpas derbyn cyngor allanol fydd i ddarparu un o'r ddau isod:
- Cadarnhad y gellir cyfiawnhau'r swm a'r math o gyfraniad ariannol sy'n cael ei annog, fel gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn ffyddiog wrth benderfynu'r cais cynllunio yn unol â hynny;
  - Maint y lleihad yn y cyfraniad oherwydd ystyriaethau economaidd, fel gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn ffyddiog i gytuno i'r lleihad heb risg bod y polisi'n cael ei danseilio neu ei fod yn afresymol.
26. Er mwyn gallu darparu un o'r ddau uchod fe fydd raid i'r DVS:
- adolygu'r wybodaeth ariannol, gan gynnwys costau a gwerthoedd, a ddarperir gan yr ymgeisydd a darparu sylwebaeth ar addasrwydd y ffigyrau i gyd, gan awgrymu ffigyrau amgen;
  - darparu tystiolaeth i gefnogi unrhyw ffigyrau amgen, yn seiliedig ar ddatblygiadau tebyg;
  - Sylwebaeth am gryfder y dystiolaeth o fewn cyd-destun croesholi mewn apêl cynllunio;

- Sylwebaeth ar y potensial am ffurf datblygiad a fyddai'n cynnig mwy o gyfleoedd o ddarparu, er enghraifft, tai fforddiadwy.

27. **Cadw'r wybodaeth** - mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud yn siŵr bod ei ffeiliau ceisiadau cynllunio ar gael i'r cyhoedd i'w harchwilio. Fodd bynnag, fe fydd y ffeiliau yn cyfeirio at y ffaith bod gwybodaeth ariannol gyfrinachol wedi cael ei gyflwyno ac yn cynnwys cyfeiriad at farn y swyddog achos ac unrhyw berson awdurdodwyd arall am ddilysrwydd yr wybodaeth, - ni fydd y ffeiliau yma'n cynnwys yr wybodaeth ariannol ei hun. Bydd yr wybodaeth ariannol yn cael ei gadw ar is-ffeil a fydd yn cael ei farcio'n un cyfrinachol gyda neges i ddweud na ddylid ei ryddhau i aelod o'r cyhoedd.

28. Fe fydd yr adroddiad a geir gan y DVS hefyd yn cael ei drin fel gwybodaeth gyfrinachol, yn union yn yr un ffordd fydd gwybodaeth gan yr ymgeisydd yn cael ei drin. Bydd rhaid cynnwys casgliadau'r cyngor yn adroddiad y swyddog achos a bydd yr adroddiad hwnnw'n cael ei ysgrifennu'n ofalus er mwyn osgoi datgelu unrhyw wybodaeth gyfrinachol.

### **Y gwasanaeth cyfreithiol ac ymrwymadau cynllunio**

29. Fel arfer dim ond ar ôl i benderfyniad gael ei wneud gan bwyllgor cynllunio i ganiatáu'r datblygiad y bydd cyfarwyddiadau'n cael eu rhoi i'r gwasanaeth cyfreithiol i lunio ymrwymiad cynllunio.

30. Fe fydd gwasanaeth cyfreithiol y Cyngor angen dau eitem gan asiant/ cyfreithiwr yr ymgeisydd:

- Manylion Hawl i'r tir i gynnwys gwybodaeth ynglŷn â phawb sydd â diddordeb yn y tir. Bydd rhaid i bawb sydd â diddordeb yn y tir arwyddo'r cytundeb;
- Ymrwymiad ysgrifenedig gan gyfreithiwr i gwrdd â chostau rhesymol y Cyngor yn gysylltiedig â pharatoi'r cytundeb, os gaiff y cytundeb ei gwblhau neu beidio. Bydd y taliad yn ad-daliad o'r costau a fydd y Cyngor yn ei brofi. Ni fydd TAW yn ddaliadwy ar y costau yma.

31. Pan fydd ymrwymiad cynllunio wedi'i gwblhau bydd raid i'r holl bartïon perthnasol arwyddo'r ddogfen. Ni fydd y nodyn am y penderfyniad i ganiatáu'r cais cynllunio yn cael ei ryddhau nes bydd y cytundeb wedi'i gwblhau. Bydd copi o'r cytundeb gorffenedig yn cael ei osod ar gofrestr cynllunio gyhoeddus y Cyngor. Dylid nodi, yn ddibynnol ar natur a chymhlethdod yr achos, y gall cais gymryd gryn amser i ddod at y cytundeb terfynol a'r telerau manwl sy'n rhan ohono, a gofynnir i ddatblygwyr sicrhau bod digon o amser ac adnoddau ar gael yn eu rhaglen. Fodd bynnag, bydd y Cyngor yn ceisio delio gyda cheisiadau cyn gynted â phosibl. Mewn perthynas â thai fforddiadwy, mae'r Cyngor wedi llunio cytundeb ymrwymiad safonol a fydd yn cyflymu'r broses.

### **Cynnwys yr Ymrwymiad Cynllunio**

32. Rhaid i ymrwymiad cynllunio dilys gynnwys manylion am:

- leoliad y tir sydd dan sylw
- manylion ynghylch y person sy'n rhan o'r cytundeb a'i ddiddordeb yn y tir
- manylion am yr awdurdod a fydd yn gyfrifol am orfodaeth yr ymrwymiad

33. Yn ogystal bydd yr ymrwymiad cynllunio'n cynnwys:

- disgrifiad o'r datblygiad
- y math a swm yr ymrwymadau y cytunodd y datblygwr arnynt, gall hyn fod ar ffurf gwaith sydd i'w wneud neu gyfraniadau ariannol
- y sbardun ar gyfer yr amser pan fydd y buddion yn cael eu darparu
- os bydd gofynion ariannol yn cael eu darparu, gall y cytundeb gynnwys manylion am y terfynau amser a osodwyd ar gyfer gwario'r arian
- diffiniadau o'r termau a ddefnyddir yn y cytundeb
- darpariaeth ar gyfer cyfarfod costau drafftio'r cytundeb
- darpariaeth ar gyfer cyfarfod costau gweinyddol unrhyw fonitro a gweithredu ymrwymadau gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

### **Gweithrediad, monitro a gorfodaeth**

34. Mae'r rhan fwyaf o gytundebau yn nodi y dylai cyfraniadau ariannol gael eu talu i'r Cyngor neu y dylai gwaith ffisegol sy'n berthynol i'r ymrwymiad gael ei gychwyn yn y cyfnod yma h.y. ar ddechrau'r datblygiad. Fodd bynnag, mewn rhai achosion, bydd yr ymrwymiad yn datgan bod y taliadau'n cael eu gwneud fesul cam. Bydd angen monitro'r fath achosion yn ofalus er mwyn sicrhau bod y taliadau y cytunwyd arnynt yn cael eu gwneud yn ystod y cyfnod cytunedig. Mae'r bwysig bod ymrwymadau cynllunio yn cael eu cofnodi a'u monitro a bod cyfrif amdanynt er mwyn i wybodaeth gael ei darparu i bartïon sydd â diddordeb ynghylch canlyniadau unrhyw gytundeb. Bydd hyn yn gymorth i sicrhau bod y broses yn agored a theg.
35. Pan fydd cytundeb cynllunio wedi'i gwblhau a rhybudd penderfyniad wedi'i gyhoeddi, bydd copi'au'n cael eu hanfon i swyddog a fydd wedi cael ei benodi gan y Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio a Thrafnidiaeth. Bydd y swyddog yn gosod gwybodaeth sy'n berthynol i'r ymrwymiad cynllunio mewn cronfa ddata i ddiben monitro. Bydd hwn yn cynnwys gwybodaeth megis:
- Rhif cyfeirnod
  - Cyfeiriad
  - Disgrifiad o'r datblygiad
  - Prif fanylion yr ymrwymiad cynllunio
  - Maint y cyfraniad ariannol
  - Dyddiad cychwyn y datblygiad
  - Dyddiad derbyn yr arian
  - Dyddiad gwario'r arian
  - Dyddiad cwblhau'r gwaith
36. Bydd swyddogion perthnasol yn ymweld â safle fel sy'n briodol i sicrhau bod y datblygwr yn cwblhau unrhyw waith ffisegol sy'n ofynnol yn yr ymrwymiad cynllunio. Lle mae cyfraniadau ariannol yn cael eu gwneud bydd camau'n cael eu cymryd i gysylltu gydag adran gyllid y Gyfadran Amgylchedd er mwyn sicrhau bod yr arian wedi'i dderbyn ac wedi cael ei dalu i mewn i gyfrif yr ymrwymadau cynllunio. Bydd cōd penodol yn cael ei sefydlu mewn perthynas â phob ymrwymiad cynllunio er mwyn caniatáu i'r taliadau gael eu holrhain. Bydd Gwasanaethau'r Cyngor y bwriadwyd yr arian ar eu cyfer yn cael gwybod bod yr arian wedi cyrraedd ac o'r cyfyngiadau amser sy'n berthynol i'w wario. Mae rhai ymrwymadau cynllunio yn nodi, os na fydd yr arian yn cael ei wario o fewn yr amser a bennir, y bydd y Cyngor wedyn yn ad-dalu'r datblygwr gan ychwanegu llogau, ac felly bydd y Cyngor yn flaenweithgar wrth geisio sicrhau bod datblygiadau'n cael eu cwblhau. Er mwyn cael gafael ar yr arian i gwblhau'r gwaith cytunedig, bydd Gwasanaeth perthnasol y Cyngor gyntaf yn darparu disgrifiad o'r gwaith arfaethedig, yn unol â'r cytundeb, cyn i arian gael ei ryddhau o'r cytundeb. Cedwir copi o'r holl dderbynebau a'r cofnodion

sy'n berthynol i ymrwymiad cynllunio er mwyn hwyluso'r monitro. Yn y modd yma gellir sicrhau bod cydymffurfiaeth gyda'r ymrwymadau cynllunio.

37. Bydd y system fonitro yn dangos pan fydd yr holl arian sy'n berthynol i ymrwymiad cynllunio wedi cael ei wario. Yn y fan yma gellir anfon datganiad cwblhad i'r datblygwr a gellir hefyd ei gynnwys yn y gofrestr cynllunio. Bydd hyn yn cynyddu tryloywder y system ac yn rhoi gwybod i ddatblygwyr bod yr arian wedi'i wario ar yr hyn gafodd ei gynnwys yn yr ymrwymiad cynllunio.

### **Gorfodaeth**

38. Os bydd diffyg cydymffurfio gyda'r ymrwymadau cynllunio yn dod yn amlwg, bydd y swyddog monitro yn cychwyn gweithredu gorfodaeth. Gellir gorfodi ymrwymadau cynllunio trwy wneud defnydd o orchymyn llys, a all rwystro'r datblygiad rhag mynd yn ei flaen a/neu sicrhau cydymffurfiaeth gyda themau'r Cytundeb. Mae gan yr awdurdod y grym i fynd ar y tir, i wneud y gwaith sy'n ofynnol ac i adennill y costau [rhaid rhoi 21 niwrnod o rybudd o friad i wneud hynny]. Bydd unrhyw un sy'n rhwystro'r awdurdod rhag gwneud hyn yn gwneud ei hun yn agored i gael dirwy o hyd at £1000. Yn ychwanegol at hynny, bydd y Cyngor yn ystyried codi tâl gyda llogau ar unrhyw daliadau hwyr a wneir mewn perthynas ag ymrwymadau cynllunio. Bydd manylion am hyn yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ymrwymiad cynllunio fel bod datblygwyr yn ymwybodol o oblygiadau taliadau hwyr ac yn cytuno ar y telerau hynny.
39. Bydd adroddiadau chwarterol i'r pwyllgor yn cael eu cynhyrchu a fydd yn manylu ar y cyfraniadau y cytunwyd arnynt yn yr ymrwymadau cynllunio, am y cynnydd tuag at eu gweithredu ac am unrhyw gamau gorfodaeth a ddilynwyd. Bydd yr adroddiadau yn dangos pa ymrwymadau cynllunio a chafod eu cyflawni ac felly am y buddion a gafodd eu darparu.

### **Diwygio neu ryddhau Ymrwymiad Cynllunio**

40. Ni ellir diwygio neu ryddhau ymrwymiad cynllunio oni bai fod cytundeb rhwng yr ymgeisydd a'r awdurdod cynllunio o fewn y pum mlynedd gyntaf ar ôl y dyddiad pryd gytunwyd ar yr ymrwymiad. Nid oes hawl statudol i apelio i Lywodraeth y Cynulliad os yw'r awdurdod cynllunio yn gwrthod cytuno i ddiwygiad neu ryddhad yn ystod y cyfnod pum mlynedd gyntaf gyfeiriwyd ato.
41. Ar ôl y cyfnod pum mlynedd gyntaf ddod i ben, fe ellir gwneud cais i'r awdurdod cynllunio i ddiwygio neu ryddhau'r ymrwymiad o dan ran 106A(3) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (fel y'i diwygiwyd). Mae yna hawl i apelio i Lywodraeth y Cynulliad os fydd yr awdurdod yn gwrthod rhyddhau neu ddiwygio'r ymrwymiad o dan y rhan a gyfeiriwyd ato.

## **Atodiad 1**

### **Canllawiau ynglŷn â beth fydd ddim yn cael ei ddisgrifio fel “costau datblygu annormal”**

Mae'r canllawiau canlynol yn seiliedig ar ragdybiaeth bod datblygwr wedi bod yn ddiwyd wrth brynu'r safle datblygu arfaethedig ac ei fod yn fodlon ynglŷn â'r materion sy'n gysylltiedig â hanes y safle a defnyddiau blaenorol. Gwneir hyn fel arfer trwy 'awdit amgylcheddol' ac archwiliad safle cyfyngedig er mwyn adnabod unrhyw rwymedigaeth a chyfyngiadau datblygu cyn prynu'r safle.

### **Ni fydd y costau datblygu canlynol yn cael eu disgrifio fel rhai “annormal”**

- Dymchwel adeiladau presennol a chlirio'r safle
- Cael gwared neu drin unrhyw rwystrau dan ddaear, seleri, islawr a thanciau storio
- Gwyo gwasanaethau presennol, carthffos, cyrsiau dwr mewn ceuffos a llinellau pŵer uwchben y safle
- Cau unrhyw hawliau tramwy a llnau unrhyw isadeiledd ffordd a all effeithio'r datblygiad
- Ail-broffilio safle ar osgo
- Darparu unrhyw wal gynnal a chadw strwythurau ar safle sydd ar osgo
- Darparu dulliau draenio tir oni bai ei fod yn gysylltiedig â mesurau rheoli trwytholch o hen safle mewnlenni neu leoliad mewn gapsilwleiddio
- Darparu seilwaith ychwanegol neu fesurau gwarchod dreiniau er mwyn gwarchod adeiladau rhag coed
- Cael gwared/ trin Llysiau'r Dial neu rywogaeth ymwthiol arall
- Unrhyw gostau'n gysylltiedig â gwella ardal trwy 'wellhad cynllunio', cytundebau Adran 106
- Unrhyw gostau bychan i ddadheintio sy'n wybyddus

Nid oes bwriad i'r rhestr yma i fod yn un cynhwysol a bydd rhaid i bob ymgeisydd/ datblygwr gydnabod a derbyn y bydd gan bob safle ei gyfyngiadau ei hun ac y bydd rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol edrych ar rinweddau pob safle yn ofalus. Mewn achosion lle mae'r datblygwr o'r farn y bydd yna gostau annormal, cyfrifoldeb yr ymgeisydd fydd dangos beth yw sail y costau yma.

## Atodiad 2

### Manylion cyswllt

#### **Polisi Cynllunio (Arfon, Dwyfor a Meirionnydd)**

Uned Polisi a Pherfformiad  
Adran Rheoleiddio  
Stryd y Jêl  
Caernarfon  
Gwynedd  
LL55 1SH  
Rhif ffôn: (01286) 679890  
Rhif ffacs: (01286) 673324  
E-bost: [PolisiCynllunio@gwynedd.gov.uk](mailto:PolisiCynllunio@gwynedd.gov.uk)

#### **Rheolaeth Datblygu (Cynllunio)**

##### ***Ardal Arfon***

Gwasanaeth Cynllunio  
Adran Rheoleiddio  
Swyddfa Ardal Arfon  
Penrallt  
Caernarfon  
Gwynedd  
LL55 1BN  
Rhif ffôn: (01286) 682765  
Rhif ffacs: (01286) 682771  
E-bost: [Cynllunio@gwynedd.gov.uk](mailto:Cynllunio@gwynedd.gov.uk)

##### ***Ardal Dwyfor***

Gwasanaeth Cynllunio  
Adran Rheoleiddio  
Swyddfa Ardal Dwyfor  
Ffordd y Cob  
Pwllheli  
Gwynedd  
LL53 5AA  
Rhif ffôn: (01758) 704118  
Rhif ffacs: (01758) 704053  
E-bost: [Cynllunio@gwynedd.gov.uk](mailto:Cynllunio@gwynedd.gov.uk)

##### ***Ardal Meirionnydd***

Gwasanaeth Cynllunio  
Adran Rheoleiddio  
Swyddfa Ardal Meirionnydd  
Cae Penarlâg  
Dolgellau  
Gwynedd  
LL40 2YB  
Rhif ffôn: (01341) 424414  
Rhif ffacs: (01341) 424440  
E-bost: [Cynllunio@gwynedd.gov.uk](mailto:Cynllunio@gwynedd.gov.uk)