

**Memorandwm Esboniadol ar gyfer Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref
(Datblygu Cyffredinol a Ganiateir etc.) (Diwygio) (Cymru) 2022.**

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan y Gyfarwyddiaeth Gynllunio ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad y Gweinidog

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir etc.) (Diwygio) (Cymru) 2022.

Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Julie James AS
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
28 Medi 2022

RHAN 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL

1. Disgrifiad

- 1.1 Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (y “GDCG”), fel y'i diwygiwyd, yn caniatáu ar gyfer gwneud rhywfaint o waith datblygu, o fewn paramedrau penodol, heb fod angen cyflwyno cais cynllunio. Gelwir hyn yn “ddatblygu a ganiateir”.
- 1.2 Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir etc.) (Diwygio) (Cymru) 2022 (“Gorchymyn Diwygio GDCG 2022”) yn diwygio'r GDCG fel a ganlyn:
- Mae erthygl 4 o'r GDCG yn caniatáu i awdurdodau cynllunio lleol a Gweinidogion Cymru gyfarwyddo na fydd unrhyw ddatblygiad neu ddatblygiad penodol a ganiateir o dan erthygl 3 o'r GDCG yn gymwys mewn perthynas ag ardal benodedig. Mae erthygl 2(2) yn diwygio erthygl 4 o'r GDCG.
 - Mae erthygl 2(a) yn amnewid “Welsh Ministers” am “Secretary of State” yn erthygl (1).
 - Mae erthyglau 2(2)(b) a (d) yn hepgor paragraffau (2) a (5) o erthygl 4.
 - Mae erthygl 2(2)(e) yn mewnosod paragraff (5A) sy'n cyflwyno atodlen newydd, sef Atodlen 2A. Mae Atodlen 2A yn nodi gweithdrefnau newydd y bydd yn rhaid eu dilyn wrth wneud, amrywio neu dynnu'n ôl unrhyw gyfarwyddyd a wneir o dan erthygl 4(1) o'r GDCG. Hefyd, mae Atodlen 2A yn cyflwyno dau fath o gyfarwyddyd y gellir eu gwneud: cyfarwyddyd a ddaw i rym ar unwaith a chyfarwyddyd na ddaw i rym ar unwaith.
 - Mae erthygl 2(3) yn hepgor erthyglau 5 a 6 o'r GDCG.
 - Mae erthygl 2(5) yn diwygio Rhan 3 (newidiadau defnydd) o Atodlen 2 i'r GDCG drwy fewnosod dau ddsbarth newydd, sef Dosbarth I a Dosbarth J.
 - Mae Dosbarth I yn cyflwyno nifer o hawliau datblygu a ganiateir newydd ar gyfer newidiadau defnydd anghyfyngedig, gan gynnwys defnyddiau cymysg, rhwng dosbarth defnydd C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfeydd neu brif breswylfeydd); dosbarth defnydd C5 (Tai annedd, a ddefnyddir fel arall heblaw fel unig breswylfa neu brif breswylfa) a dosbarth defnydd C6 (Llety gosod tymor byr). Mae'r datblygu a ganiateir yn ddarostyngedig i gyfyngiadau.
 - Mae Dosbarth J yn cyflwyno nifer o hawliau datblygu a ganiateir newydd o ddefnydd fel swyddfa fetio i ddefnydd o fewn Dosbarth A1 (siopau); neu Ddosbarth A2 (gwasanaethau ariannol a phroffesiynol); neu ddefnydd cymysg sy'n perthyn i Ddosbarth A1 neu Ddosbarth A2, yn ogystal ag un fflat. Mae Dosbarth J hefyd yn caniatáu newid defnydd o ddefnydd cymysg fel swyddfa fetio ac un fflat i ddefnydd o fewn Dosbarth A1 neu Ddosbarth A2, neu ddefnydd cymysg sy'n

perthyn i Ddosbarth A1 neu Ddosbarth A2, yn ogystal ag un fflat, a defnydd fel swyddfa fetio. Mae'r datblygu a ganiateir yn ddarostyngedig i gyfyngiadau.

- Mae erthygl 3(2) yn diwygio Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Digolledu) (Cymru) (Rhif 2) 2014 (OS 2014/2693 (Cy.268)) ("Rheoliadau 2014") drwy ychwanegu dosbarth datblygu newydd at y rhestr o hawliau datblygu a ganiateir lle y caiff digollediad ar ôl tynnu'r hawl yn ôl ei gyfyngu mewn ffyrdd amrywiol a ddarperir yn Rheoliadau 2014. Mae'r hawliau newydd yn Nosbarth I yn caniatáu amrywiol newidiadau defnydd, fel y'u mewnosodwyd yn Rhan 3 o Atodlen 2 i'r GDCG gan erthygl 2(5).
- Mae erthyglau 3(3) a (4) yn gwneud mân ddiwygiadau canlyniadol i Reoliadau 2014.

2. Materion o Ddiddordeb Arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

2.1 Dim

3. Y cefndir deddfwriaethol

- 3.1 Mae'r pwerau i wneud y Gorchymyn Diwygio GDCG 2022 yn adrannau 59, 60(1), (3), 61(1), 74, 108(2A)(a), (3C), (5) a (6) a 333(7) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("Deddf 1990"). Mae'r adrannau hyn yn rhoi pŵer i'r Ysgrifennydd Gwladol roi (neu alluogi awdurdodau cynllunio lleol i roi) caniatâd cynllunio ar gyfer categorïau o ddatblygiad a bennir mewn gorchymyn datblygu. Gwneir y GDCG o dan y pwerau hyn. Trosglwyddwyd swyddogaethau'r Ysgrifennydd Gwladol i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gan erthygl 2 ac Atodlen 1 i Orchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1 (O.S. 1999/672). Trosglwyddwyd swyddogaethau Cynulliad Cenedlaethol Cymru i Weinidogion Cymru yn rhinwedd adran 162 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 (p. 32) a pharagraffau 30 a 32 o Atodlen 11 iddi. Felly, gall Gweinidogion Cymru arfer y pwerau hyn bellach.
- 3.2 Mae adran 333(5B) o Ddeddf 1990 yn darparu mai gweithdrefn penderfyniad negyddol yw'r weithdrefn ar gyfer offeryn statudol sy'n cynnwys gorchymyn datblygu.

4. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

Tai annedd

- 4.1 Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2022 ("Gorchymyn Diwygio Dosbarthiadau Defnydd 2022") yn diwygio Rhan C o'r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 2022 ("Gorchymyn 1987") drwy ddiwygio dosbarth defnydd C3 (tai annedd) i (tai annedd; a ddefnyddir fel unig breswylfeydd neu brif breswylfeydd) sy'n cyfyngu ar ddefnyddio eiddo fel tŷ annedd, fel unig breswylfa neu brif breswylfa, a feddiannir am fwy na 183 diwrnod mewn blwyddyn galendr (h.y. 'prif gartrefi'). Mae hefyd yn cyflwyno dau ddsbarth defnydd newydd, sef dosbarth defnydd C5 (Tai annedd; a ddefnyddir fel arall heblaw fel unig breswylfeydd neu brif breswylfeydd) sy'n cynnwys defnyddio

eiddo fel tŷ annedd, heblaw fel unig breswylfa neu brif breswylfa ac a feddiannir am 183 diwrnod neu lai mewn blwyddyn galendr (h.y. 'ail gartrefi'); a dosbarth defnydd C6 (Llety gosod tymor byr) sy'n cynnwys defnyddio tŷ annedd fel llety gosod tymor byr masnachol am ddim mwy na 31 diwrnod fesul cyfnod meddiannu. Mae hyn yn darparu fframwaith deddfwriaethol newydd ar gyfer rheoli'r defnydd o dai annedd yng Nghymru.

- 4.2 Mae Gorchymyn Diwygio'r GDCG yn cyflwyno hawliau datblygu a ganiateir newydd ar gyfer newid defnydd eiddo yn nosbarth defnydd C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfeydd neu brif breswylfeydd), dosbarth defnydd newydd C5 (Tai annedd; a ddefnyddir fel arall heblaw fel unig breswylfa neu brif breswylfa) a dosbarth defnydd newydd C6 (Llety gosod tymor byr). Cyflwynir hefyd newidiadau defnydd penodol i ddefnydd cymysg ac oddi ynno.
- 4.3 Nid oes gan bob awdurdod lleol grynodiadau o ail gartrefi a/neu lety gosod tymor byr, neu bryderon ynghylch defnyddiau o'r fath. Felly, gall y diwygiadau i Orchymyn 1987 arwain at bwysau diangen ar adnoddau i lawer o awdurdodau cynllunio lleol o ganlyniad i gynnydd annisgwyl yn nifer y ceisiadau cynllunio ar gyfer newidiadau defnydd, sy'n anghymesur â graddfa unrhyw bryderon sydd ganddynt ynghylch defnyddiau o'r fath.
- 4.4 Mae Gorchymyn Diwygio'r GDCG yn caniatáu newidiadau anghyfyngedig rhwng y dosbarthiadau defnydd ar gyfer prif gartref (dosbarth defnydd C3), ail gartref (dosbarth defnydd C5) neu lety gosod tymor byr (dosbarth defnydd C6). Lle bo'r dystiolaeth briodol ganddynt, byddai awdurdodau cynllunio lleol yn gallu gwneud cyfarwyddyd gan ddefnyddio Erthygl 4 o'r GDCG er mwyn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir hyn a gallant wneud ceisiadau cynllunio'n ofynnol (os gall yr awdurdod cynllunio lleol ddangos bod newid defnydd perthnasol wedi digwydd) ar gyfer y newid defnydd penodedig. Ym mhob achos arall, byddai newidiadau defnydd yn cael eu caniatáu gan y GDCG.
- 4.5 Gallai'r dull gweithredu hwn alluogi awdurdodau cynllunio lleol i roi atebion lleol ar waith mewn ardaloedd sydd â chrynodeiad o ail gartrefi a llety gosod tymor byr heb roi baich diangen ar ardaloedd a pherchnogion eiddo nad effeithir arnynt. Gall newidiadau defnydd rhwng prif gartrefi, ail gartrefi a llety gosod tymor byr ddigwydd yn ddirwystr oni fydd yr awdurdod cynllunio lleol o'r farn y byddai datblygiad o'r fath yn peri bygythiad gwirioneddol neu benodol i ardal benodol. Hefyd, mae'r newidiadau defnydd a ganiateir yn sicrhau y gall eiddo a ddefnyddir fel ail gartrefi neu lety gosod tymor byr ailddechrau cael eu defnyddio fel prif gartrefi i'r boblogaeth leol eu meddiannu heb rwystr, yn enwedig mewn ardaloedd lle y ceir pwysau lleol ym maes tai.

Cyfarwyddydau Erthygl 4

- 4.6 Mae Cyfarwyddydau Erthygl 4 yn fodd i awdurdodau cynllunio lleol fynd i'r afael ag amgylchiadau lleol mewn ymateb i newidiadau i hawliau datblygu a ganiateir. Maent yn galluogi awdurdodau cynllunio lleol i dynnu'n ôl hawliau datblygu a ganiateir a fyddai fel arall yn gymwys drwy rinwedd y GDCG. Nid yw Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn

atal y datblygiad y mae'n ymwneud ag ef ond, yn hytrach, gall ei gwneud yn ofynnol cael caniatâd cynllunio gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gyfer y datblygiad hwnnw.

- 4.7 Yn achos rheoli ail gartrefi a llety gosod tymor byr, mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i helpu awdurdodau cynllunio lleol i reoli'r ffordd y caiff yr hawliau datblygu a ganiateir newydd eu harfer mewn lleoliadau penodol a dargedir o fewn eu hardaloedd gweinyddol os bydd tystiolaeth yn awgrymu bod defnyddiau o'r fath yn niweidio amwynder lleol, llesiant cymunedol neu'r gwaith o gynllunio'r ardal yn briodol ar hyn o bryd, neu os byddai dwysáu defnyddiau o'r fath ymhellach yn achosi niwed.
- 4.8 Gallai'r awdurdodau lleol hynny a fyddai'n dymuno ceisio rheoli lefel yr ail gartrefi a llety gosod tymor byr ychwanegol orfodi'r defnydd o Gyfarwyddydau Erthygl 4, a byddai newidiadau defnydd ym mhob ardal arall yn ddatblygiadau a ganiateir (os bydd newid defnydd perthnasol yn digwydd).
- 4.9 Yn sgil gwneud y newidiadau i Orchymyn 1987 (fel y nodir ym mharagraff 4.1 uchod) a Rhan 3 o Atodlen 2 i'r GDCG (fel y nodir ym mharagraff 4.2), os bydd y dystiolaeth briodol o effeithiau negyddol ganddynt, gall awdurdodau lleol benderfynu defnyddio Cyfarwyddydau Erthygl 4 i ddiddymu'r hawliau datblygu a ganiateir newydd ar gyfer newidiadau defnydd o fewn yr ardal ddiffiniedig yr effeithir arni. Mewn achosion o'r fath, gall fod angen gwneud cais cynllunio os bydd newid defnydd perthnasol yn digwydd wrth newid defnydd rhwng prif gartref, ail gartref neu lety gosod tymor byr (neu fel y nodir yn y Cyfarwyddyd).
- 4.10 Er mwyn hwyluso a chynorthwyo awdurdodau cynllunio lleol i wneud Cyfarwyddydau Erthygl 4, mae Gorchymyn Diwygio'r GDCG yn diwygio Erthygl 4 o'r GDCG ac yn cyflwyno Atodlen 2A newydd sy'n nodi'r gweithdrefnau newydd y bydd yn rhaid eu dilyn wrth wneud, amrywio neu dynnu'n ôl unrhyw gyfarwyddyd a wneir o dan erthygl 4(1). Mae Atodlen 2A yn nodi dau fath o gyfarwyddyd – cyfarwyddyd cyflym a elwir yn 'gyfarwyddyd a ddaw i rym ar unwaith', a 'chyfarwyddyd na ddaw i rym ar unwaith'. Mae hefyd yn cael gwared ar yr angen i Weinidogion Cymru gadarnhau Cyfarwyddydau cyn iddynt allu dod i rym.

Cyfarwyddydau a ddaw i rym ar unwaith

- 4.11 Os bydd Gweinidogion Cymru neu'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon ei bod yn hwylus na ddylid bwrw ymlaen â datblygiad a ddisgrifir isod oni roddir caniatâd ar ei gyfer drwy wneud cais, gallant wneud cyfarwyddyd na fydd caniatâd cynllunio a roddir drwy Erthygl 3 o'r GDCG yn gymwys ar unwaith. Y mathau o ddatblygiad y gellir cymhwyso cyfarwyddydau a ddaw i rym ar unwaith atynt yw:
- Rhan 1 (Datblygiad o fewn cwrtil tŷ annedd);
 - Rhan 2 (Mân Weithrediadau);
 - Rhan 3 (Newidiadau Defnydd), heblaw datblygiad a ganiateir gan baragraffau (b)(i) ac (c)(i) Dosbarth I;
 - Rhan 4 (Adeiladau a Defnyddiau Dros Dro);
 - Rhan 31 (Dymchwel Adeiladau);

- 4.12 Mae'r weithdrefn ragnodedig ar gyfer gwneud, amrywio neu dynnu'n ôl unrhyw gyfarwyddyd a wneir o dan yr erthygl newydd, sef erthygl 4(1), wedi'u nodi yn Atodlen 2A.
- 4.13 Byddai Cyfarwyddyd a ddaw i rym ar unwaith yn para chwe mis yn dechrau o'r dyddiad y daw i rym oni chaiff ei gadarnhau gan yr awdurdod cynllunio lleol yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus (gweler paragraffau 1(8) a (9) o Atodlen 2A) cyn diwedd y cyfnod chwe mis.

Cyfarwyddydau na ddônt i rym ar unwaith

- 4.14 Bydd angen gwneud cyfarwyddyd na ddaw i rym ar unwaith os bydd awdurdod cynllunio lleol am ddileu hawliau datblygiad a ganiateir o fewn dosbarthiadau datblygu heblaw'r rhai a nodir uchod.
- 4.15 Mae'r weithdrefn ragnodedig ar gyfer gwneud cyfarwyddyd na ddaw i rym ar unwaith, ei amrywio neu ei dynnu'n ôl, wedi'i nodi yn Atodlen 2A. Mae hyn yn cynnwys cyfnod cyhoeddusrwydd ac ymgynghori.

Eithriadau

- 4.16 Ni ellir tynnu rhai hawliau datblygu a ganiateir yn ôl drwy gyfarwyddyd erthygl 4. Nodir y rhain yn erthygl 4(3) o'r GDCG. Bwriedir i'r eithriadau hyn sicrhau na ellir tynnu'n ôl hawliau datblygu a ganiateir sy'n gysylltiedig â phryderon cenedlaethol, diogelwch neu waith cynnal a chadw ar gyfer cyfleusterau sydd eisoes yn bodoli.

Amrywio cyfarwyddyd neu ei dynnu'n ôl

- 4.17 Gall awdurdod cynllunio lleol dynnu cyfarwyddyd erthygl 4 yn ôl drwy wneud cyfarwyddyd dilynol. Gellir amrywio cyfarwyddyd drwy dynnu'r cyfarwyddyd presennol yn ôl a gwneud un newydd yn ei le. Yn y naill achos a'r llall, bydd y gweithdrefnau ar gyfer gwneud cyfarwyddyd erthygl 4 yn gymwys.

Rôl Gweinidogion Cymru

- 4.18 Mae'r angen i Weinidogion Cymru gadarnhau cyfarwyddydau wedi cael ei ddileu. Bydd awdurdodau cynllunio lleol yn cadarnhau pob Cyfarwyddyd Erthygl 4 (ac eithrio'r rhai a wneir gan Weinidogion Cymru) yn sgil ymgynghoriad lleol.
- 4.19 Fodd bynnag, yn y rhan fwyaf o achosion, rhaid i awdurdod cynllunio lleol, cyn gynted ag y bo'n ymarferol ar ôl cadarnhau cyfarwyddyd erthygl 4, roi gwybod i Weinidogion Cymru am y cadarnhad a rhoi copi o'r cyfarwyddyd a gadarnhawyd.
- 4.20 Mae gan Weinidogion Cymru bŵer wrth gefn i wneud cyfarwyddyd dilynol i dynnu'n ôl neu amrywio cyfarwyddyd a wnaed gan awdurdod cynllunio lleol unrhyw bryd cyn neu ar ôl iddo gael ei gadarnhau.

4.21 Hefyd, gall Gweinidogion Cymru wneud Cyfarwyddydau a ddaw i rym ar unwaith a Chyfarwyddydau na ddônt i rym ar unwaith i ddiddymu hawliau datblygu a ganiateir.

Swyddfa Fetio

4.22 Mae Gorchymyn Diwygio Dosbarthiadau Defnydd 2022 hefyd yn tynnu defnydd fel swyddfa fetio o ddsbarth defnydd A2 (gwasanaethau ariannol a phroffesiynol) ac yn ei nodi o dan Erthygl 3(6) fel defnydd nad yw'n perthyn i unrhyw ddsbarth defnydd penodedig (h.y. defnydd unigryw/sui generis).

4.23 Mae Gorchymyn Diwygio'r GDCG yn adfer hawliau datblygu a ganiateir o ddefnydd fel swyddfa fetio i ddefnyddiau yr ystyrir eu bod yn arwain at lai o effeithiau cynllunio a oedd yn perthyn i ddsbarth defnydd A2 o'r blaen. Yn benodol, nid oes angen caniatâd cynllunio penodol gan yr awdurdod cynllunio lleol i newid defnydd o swyddfa fetio i unrhyw ddefnydd arall sy'n perthyn i ddsbarth defnydd A1 (Siopau) neu ddefnydd sy'n perthyn i ddsbarth defnydd A2 (Gwasanaethau ariannol a phroffesiynol). Caniateir newid defnydd i ddefnydd cymysg sy'n cynnwys swyddfa fetio ac un fflat a defnydd A1 a defnydd A2 ac un fflat hefyd.

4.24 Bydd yr hawliau datblygu a ganiateir hyn yn cyflymu'r broses o newid defnydd eiddo a ddefnyddir fel swyddfeydd betio i ddefnyddiau eraill yr ystyrir eu bod yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at fywiogrwydd a hyfywedd canol trefi, gan sicrhau ar yr un pryd y gall yr awdurdod cynllunio lleol graffu ar gynigion ar gyfer swyddfeydd betio newydd drwy'r broses o wneud cais cynllunio.

Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Digolledu) (Cymru) (Rhif 2) 2014 ("Rheoliadau 2014")

4.25 Pan gaiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei wneud sy'n tynnu hawliau datblygu a ganiateir yn ôl (a phan fydd yr awdurdod cynllunio lleol wedyn yn gwrthod cais am ganiatâd sy'n ofynnol yn sgil y cyfarwyddyd hwnnw, neu'n derbyn y cais yn ddarostyngedig i amodau) mae'n bosibl y bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol wneud taliad digolledu am y gwaith a aeth yn ofer neu golled neu ddifrod arall y gellir ei briodoli i'r tynnu'n ôl. Darperir ar gyfer digolledu yn Adran 108 o Ddeddf 1990.

4.26 Drwy Adran 108, gellir cyfyngu ar yr amgylchiadau lle y bydd digollediad yn daladwy. Gall rheoliadau ragnodi ar gyfer pa fathau o ddatblygiad y gellid cyfyngu ar ddigollediad. Er mwyn cyfyngu ar ddigollediad, byddai'n rhaid i'r hawliau datblygu a ganiateir gael eu tynnu'n ôl yn y modd a ragnodwyd a byddai'n rhaid rhoi gwybod am y tynnu'n ôl yn y modd a'r cyfnod a ragnodwyd.

4.27 Mae Rheoliadau 2014 yn rhagnodi materion amrywiol at ddibenion Adran 108 o Ddeddf 1990. Effaith ymarferol Rheoliadau 2014 yw diwygio'r rheolau ar ddigolledu fel mai dim ond mewn perthynas â cheisiadau a weir o fewn 12 mis yn dechrau ar y dyddiad y daeth cyfarwyddyd o dan erthygl 4 o'r GDCG y bydd digollediad yn

daladwy pan gaiff hawliau datblygu a ganiateir a ddarparwyd gan Ddosbarth I o Ran 3 o Atodlen 2 (fel y nodir yn rheoliad 2) eu tynnu'n ôl.

4.28 Mae'r materion a ragnodir yn rheoliad 3 a 4 o Reoliadau 2014 yn ymwneud â chaniatâd cynllunio a roddwyd gan orchymyn datblygu ac yn cynnig dull o dynnu'r hawliau datblygu a ganiateir a nodir yn rheoliad 2 yn ôl heb i ddiogollediad fod yn daladwy, ar yr amod y caiff y gweithdrefnau rhagnodedig eu dilyn mewn perthynas â'r dull tynnu'n ôl, y dull o gyhoeddi'r hysbysiad tynnu'n ôl a'r cyfnod rhybudd hwyaf y gellir ei roi mewn perthynas â thynnu'n ôl. Mae rheoliad 5 yn gwneud darpariaeth debyg ynglŷn â thynnu'n ôl hawliau datblygu a ganiateir a roddwyd gan orchymyn datblygu lleol.

5. Ymgynghori

Ail gartrefi a llety gosod tymor byr

Cyfarwyddydau Erthygl 4:

- 5.1 Cynhaliwyd ymgynghoriad rhwng 16 Tachwedd 2021 ac 15 Chwefror 2022 ar nifer o ddiwygiadau arfaethedig i'r GDCG. Mae Adran 8 yn nodi'r cynigion ar gyfer diwygio Cyfarwyddydau Erthygl 4.
- 5.2 Cafwyd cyfanswm o 49 o ymatebion i gwestiwn 16 ynghylch y cynigion. Cafwyd cefnogaeth unfrydol gan awdurdodau cynllunio lleol, ac roedd y mwyafrif o'r bobl eraill a atebodd y cwestiwn hefyd o blaid y cynigion.
- 5.3 Teimlid bod symleiddio a chyflymu'r broses yn newid i'w groesawu a fyddai'n galluogi awdurdodau cynllunio lleol i ymateb yn gyflym os bydd bygythiad i amwynder ardal.
- 5.4 O'r rhai a oedd yn anghytuno (11 o ymatebwyr), neu'r rhai nad oeddent yn cytuno nac yn anghytuno (5), ni wnaeth llawer ohonynt ymhelaethu ar eu penderfyniad. Ymhlith y themâu allweddol gan y rhai a wnaeth sylwadau roedd:
 - Diffyg cyfle i glywed gwrthwynebiadau drwy broses ffurfiol annibynnol
 - Mae cyfarwyddydau erthygl 4 yn rhwystro datblygiad
 - Ni ddylai fod cyfyngiadau ar ddatblygu a ganiateir
- 5.5 Bydd awdurdodau cynllunio lleol yn rhoi sylw dyladwy i unrhyw wrthwynebiadau a geir fel rhan o'r broses ymgynghori. Er hyn, bydd Gweinidogion Cymru yn cadw pŵer i amrywio cyfarwyddyd a fydd, yn y pen draw, yn darparu'r gwiriadau angenrheidiol i sicrhau y caiff Cyfarwyddydau eu defnyddio'n briodol, neu dynnu cyfarwyddyd o'r fath yn ôl.
- 5.6 Mae adroddiad yr ymgynghoriad ar gael yn: https://llyw.cymru/diwygiadau-i-hawliau-datblygu-ganiateir?_ga=2.122197835.197991402.1663688447-1145573000.1657100289.

Atodlen 2:

- 5.7 Cynhaliwyd ymgynghoriad rhwng 23 Tachwedd 2021 a 22 Chwefror 2022 yn nodi cynigion i ddiwygio'r system rheoli datblygu a pholisi cynllunio yng Nghymru er mwyn

helpu awdurdodau cynllunio lleol i reoli ail gartrefi a llety gosod tymor byr. Cafodd cynigion mewn perthynas â newidiadau defnydd a ganiateir eu nodi ym mharagraffau 4.12 i 4.17. Roedd cwestiwn 6 yn gofyn am farn ar y newidiadau defnydd arfaethedig a nodir yn y paragraffau y cyfeirir atynt uchod.

- 5.8 Cafwyd cyfanswm o 1,247 o ymatebion i'r cwestiwn. Roedd cryn dipyn o gefnogaeth i'r cynigion o bob sector, gyda'r mwyafrif o'r rhai a ymatebodd i'r cwestiwn yn cytuno'n llawn.
- 5.9 Cafwyd cefnogaeth gref gan y rhai a oedd yn cydnabod mai mater lleol yw'r problemau sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi a llety gosod tymor byr. Roedd y mwyafrif o awdurdodau cynllunio lleol o blaid y dull gweithredu hwn, gan nodi'r hyblygrwydd a roddir ganddo drwy ganiatáu i Gyfarwyddydau Erthygl 4 gael eu defnyddio i dargedu crynodiadau o ail gartrefi a llety gosod tymor byr gan ganiatáu newidiadau defnydd ym mhob ardal arall ar yr un pryd.
- 5.10 Roedd llawer o'r rhai a oedd yn anghytuno yn teimlo felly am eu bod yn gwrthwynebu unrhyw hawliau datblygu a ganiateir ac am weld dull Cymru gyfan, h.y. gofyniad cyffredinol i gael caniatâd cynllunio ar gyfer pob newid defnydd i ac o ail gartrefi a llety gosod tymor byr ble bynnag y bo hynny. Cafwyd cefnogaeth o blaid hawliau datblygu a ganiateir cyfyngedig hefyd, megis dim ond caniatáu newidiadau defnydd yn ôl i ddsbarth defnydd C3 er mwyn dychwelyd ail gartrefi a llety gosod tymor byr i'r stoc dai gyffredinol.
- 5.11 Er y cydnabyddir y sylwadau uchod, dangosodd y gwaith ymchwil y cyfeirir ato yn yr ymgynghoriad nad problem i Gymru gyfan yw'r materion sy'n gysylltiedig â defnydd fel ail gartrefi a llety gosod tymor byr. Tynnodd y gwaith ymchwil sylw at natur leol crynodiadau gan ddangos mai mewn ardaloedd awdurdodau arfordirol a rhai awdurdodau gwledig y mae'r defnyddiau hyn i'w gweld yn bennaf. Ar ben hynny, hyd yn oed o fewn awdurdodau lleol, mae ail gartrefi'n fwy crynodedig mewn rhai ardaloedd lleol nag eraill. Hefyd, rhoddodd ymatebion i'r ymgynghoriad a oedd o blaid y dull gweithredu arfaethedig fwy o dystiolaeth mai mater lleol yw'r materion y tynnwyd sylw atynt. Felly, ni fyddai'n briodol rhoi beichiau gweinyddol ychwanegol ar berchnogion eiddo ac awdurdodau cynllunio lleol genedlaethol a fyddai'n anghymesur â'r mater dan sylw.

Digolledu:

- 5.12 Roedd cwestiwn 8 yn gofyn am farn ynghylch a ddylai digollediad fod yn daladwy pe bai awdurdod cynllunio lleol yn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd i ail gartref neu llety gosod tymor byr. Cafwyd cyfanswm o 1,243 o ymatebion i'r cwestiwn.
- 5.13 Ar y cyfan, roedd ymatebwyr i'r ymgynghoriad o'r farn na ddylai digollediad fod yn daladwy yn sgil cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir drwy Gyfarwyddyd Erthygl 4 mewn perthynas â datblygu ail gartref a llety gosod tymor byr.
- 5.14 Felly, mae Gorchymyn Diwygio'r GDCG yn ychwanegu'r hawliau datblygu a ganiateir newydd sy'n ymwneud ag ail gartrefi a llety gosod tymor byr at y rhestr ragnodedig yn rheoliad 2 o Reoliadau 2014. Ystyrir y bydd hyn yn rhoi cyfyngiad ar y digollediad

a fydd yn daladwy os caiff cais cynllunio ei wrthod neu os gosodir amodau gwahanol, ond hefyd naill ai'n cynnig cyfnod 12 mis i berchnogion eiddo hawlio digollediad (pan gaiff caniatâd cynllunio ei wrthod) neu'n rhoi o leiaf 12 mis o rybudd i wneud trefniadau cyn i'r cyfarwyddyd ddod i rym. Byddai hyn yn galluogi perchnogion eiddo, er enghraifft, i gwblhau'r newid defnydd neu ddefnyddio'r eiddo neu gael gwared arno yn ystod y cyfnod rhybudd.

5.15 Mae crynodeb o adroddiad yr ymgynghoriad ar gael yn:

<https://llyw.cymru/deddfwriaeth-pholisi-cynllunio-ar-gyfer-ail-gartrefi-llety-gwyliau-tymor-byr>.

Swyddfa Fetio

5.16 Cynhaliwyd ymgynghoriad rhwng 31 Mai 2018 a 28 Medi 2018 ar nifer o ddiwygiadau arfaethedig i'r GDCG a Gorchymyn 1987. Roedd Rhan 3 yn nodi newidiadau arfaethedig i newidiadau defnydd a ganiateir.

5.17 Roedd cwestiwn 30 yn gofyn am farn ar gynigion i gadw hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newid defnydd o swyddfa fetio i ddsbarth defnydd A1 a dosbarth defnydd A2. Roedd y cwestiwn hefyd yn cynnwys cynnig i ganiatáu newidiadau defnydd i ddefnydd cymysg sy'n cynnwys swyddfa fetio a hyd at ddwy fflat, na fyddwn yn bwrw ymlaen ag ef ar hyn o bryd ac nad yw'n rhan o Orchymyn Diwygio'r GDCG.

5.18 Cafwyd cyfanswm o 27 o ymatebion i'r cwestiwn. Roedd 26 o'r ymatebion hynny o blaid y cynnig. Roedd consensws ymhlith y rhai a wnaeth sylwadau pellach y byddai'r newidiadau defnydd a ganiateir yn llai niweidiol i fywiogrwydd a hyfywedd unrhyw ganol tref na defnydd fel swyddfa fetio.

5.19 Mae adroddiad yr ymgynghoriad ar gael yn: https://llyw.cymru/cyfuno-ac-adolygu-is-ddeddfwriaeth?_ga=2.46757991.197991402.1663688447-1145573000.1657100289.

Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol

Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir etc.) (Diwygio) (Cymru) 2022

Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2022

1. Cyflwyniad

- 1.1 Nid oes angen Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2022 (“Gorchymyn Diwygio Dosbarthiadau Defnydd 2022”) am mai Gorchymyn “dim gweithdrefn” ydyw ac, felly, ni chaiff ei osod gerbron Senedd Cymru. Er hyn, mae crynodeb o'r costau a'r manteision sy'n gysylltiedig â'r diwygiadau wedi cael ei gynnwys yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn ar gyfer Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir etc.) (Diwygio) (Cymru) 2022 (“Gorchymyn Diwygio GDCG 2022”) oherwydd y synergedd rhwng y ddau offeryn statudol.

2. Yr opsiynau

- 2.1 Ystyrir yr opsiynau canlynol:

Opsiwn 1: Gwneud dim – Dim ymyriad cynllunio yn y broses o reoli ail gartrefi a llety gosod tymor byr. Ni wneir diwygiadau i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (“Gorchymyn 1987”) na Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (“y GDCG”). Bydd swyddfeydd betio yn parhau i berthyn i ddsbarth defnydd A2 (gwasanaethau ariannol a phroffesiynol) a gallant agor heb fod angen gwneud cais cynllunio naill ai mewn safle dosbarth A2 presennol neu gan ddefnyddio hawliau datblygu a ganiateir.

Opsiwn 2: Gwneud y ddeddfwriaeth – Diwygio diffiniad y dosbarth defnydd presennol o ‘Dai Annedd’ a chreu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer ‘Ail Gartrefi’ a ‘Llety Gosod Tymor Byr’. Cyflwyno hawliau datblygu a ganiateir er mwyn helpu awdurdodau cynllunio lleol i reoli newidiadau defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd y cyfeirir atynt uchod. Symleiddio'r prosesau i awdurdodau cynllunio lleol wneud Cyfarwyddydau Erthygl 4 sy'n diddymu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer ardal benodol. Tynnu defnydd fel swyddfa fetio o ddsbarth defnydd A2, gan ei wneud yn ddefnydd unigryw.

- 2.2 Opsiwn 2 yw'r opsiwn a ffefrir.

Cyfiawnhad dros ddau opsiwn

2.3 Ni chynigir trydydd opsiwn gan nad ystyrir bod ffordd resymol arall o gyflawni bwriad y polisi.

3. Dadansoddiad o Gostau a Manteision

3.1 Ymhlith y sectorau y mae'r cynigion fwyaf tebygol o effeithio arnynt mae:

- Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLLau) – mae gan Gymru 25 o ACLLau sy'n penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio. Yr awdurdodau unedol yw 22 o'r rhain, ac awdurdodau'r parciau cenedlaethol, sy'n cyflawni eu swyddogaeth cynllunio tref eu hunain, yw'r tri arall
- Perchnogion ail gartrefi/llety gosod tymor byr (gan gynnwys y rhai a weithredir fel busnesau)
- Y cyhoedd
- Llywodraeth Cymru
- Landlordiaid masnachol/gweithredwyr swyddfeydd betio (y mae newidiadau i swyddfeydd betio yn effeithio arnynt yn unig)

3.2 Cynhaliwyd y dadansoddiad o gostau a manteision canlynol ar gyfer pob un o'r sectorau uchod:

Costau a Manteision

Opsiwn 1: Gwneud dim – Dim ymyriad cynllunio yn y broses o reoli ail gartrefi a llety gosod tymor byr. Bydd swyddfeydd betio yn parhau i berthyn i ddosbarth defnydd A2 (gwasanaethau ariannol a phroffesiynol) a gallant agor heb fod angen gwneud cais cynllunio naill ai mewn safle dosbarth defnydd A2 presennol neu gan ddefnyddio hawliau datblygu a ganiateir.

Disgrifiad

3.3 Ni fyddai unrhyw newid i'r ddeddfwriaeth bresennol o dan yr opsiwn hwn.

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

3.4 Yn gyffredinol, ystyrir y bydd defnyddio eiddo fel ail gartref yn parhau i berthyn i ddosbarth defnydd presennol C3, sy'n cynnwys ei ddefnyddio fel tŷ annedd, p'un a yw hynny fel unig breswylfa neu brif breswylfa ai peidio. Mae'n annhebygol mai datblygiad fydd newid defnydd eiddo o fod yn brif breswylfa i fod yn breswylfa eilaidd ac felly mae'n annhebygol iawn y bydd angen caniatâd cynllunio i wneud hyn.

3.5 Nid yw Gorchymyn 1987 yn cyfeirio'n benodol at ddefnyddio eiddo fel llety gosod tymor byr. O dan y ddeddfwriaeth gynllunio gyfredol, gall fod angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd tŷ annedd i'w ddefnyddio fel llety gosod tymor byr. Fodd bynnag, bydd hyn yn dibynnu ar b'un a yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y bu 'newid defnydd perthnasol' yn nhermau cynllunio ai

peidio. Nid oes diffiniad cyhoeddedig o'r hyn sy'n gyfystyr â newid defnydd perthnasol o dŷ annedd i lety gosod tymor byr. Mater o ffaith a graddau i'r awdurdod cynllunio lleol perthnasol ei ystyried fesul achos yw p'un a yw newid defnydd perthnasol wedi digwydd ai peidio, ac felly a oes angen caniatâd cynllunio. Ymhlith yr ystyriaethau a all fod yn berthnasol mae cynnydd ym meddiannaeth yr eiddo, pa mor aml y bydd meddianwyr yn newid, patrymau a dwysedd defnydd, yr effaith ar amwynder lleol ac ar gymdogion uniongyrchol a'r angen lleol am dai.

Swyddfa fetio:

- 3.6 Bydd defnydd fel swyddfa fetio yn parhau i berthyn i ddsbarth defnydd A2 (gwasanaethau ariannol a phroffesiynol) ynghyd â defnyddiau megis banciau, asiantiaid eiddo, asiantaethau teithio a swyddfeydd cyfreithwyr.
- 3.7 Nid oes angen caniatâd cynllunio i newid defnydd o swyddfa fetio i unrhyw ddefnydd arall sy'n perthyn i ddsbarth defnydd A2. Mae Dosbarth D o Ran 3, Atodlen 2 i'r GDCG hefyd yn caniatáu newid defnydd swyddfa fetio i unrhyw ddefnydd sy'n perthyn i ddsbarth defnydd A1 (siopau). Mae'r GDCG hefyd yn caniatáu newidiadau defnydd o unrhyw ddefnydd sy'n perthyn i ddsbarth defnydd A3 (bwyd a diod) i swyddfa fetio (h.y. unrhyw ddefnydd o fewn ddsbarth A2).

Costau

- 3.8 Dyma'r opsiwn sylfaenol ac, fel y cyfryw, nid oes costau na manteision ychwanegol i'r opsiwn hwn. Mae'r canlynol yn rhoi crynodeb o'r sefyllfa bresennol.

Awdurdodau Cynllunio Lleol

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

- 3.9 Nid yw'r opsiwn hwn yn creu unrhyw gostau ychwanegol i ACLlau.
- 3.10 Nid yw'r system gynllunio yn rheoleiddio newidiadau defnydd i/o ail gartrefi/llety gosod tymor byr ac felly ni fyddai baich ariannol ychwanegol ar ACLlau yn sgil (pe baent yn dewis gwneud hynny) gwneud Cyfarwyddydau Erthygl 4, datblygu polisi cynllunio, gweithgareddau monitro/gorfodi na phrosesu ceisiadau cynllunio. Bydd ACLlau yn parhau i gyflawni eu dyletswyddau rheoleiddio.

Swyddfeydd betio:

- 3.11 Nid yw'r opsiwn hwn yn creu unrhyw gostau ychwanegol i ACLlau.
- 3.12 Bydd swyddfeydd betio yn parhau i gael caniatâd i agor heb ganiatâd cynllunio penodol gan yr ACLI mewn eiddo A2 ac A3 sydd eisoes yn bodoli.

Y Cyhoedd

3.13 Dim costau cysylltiedig i'r cyhoedd.

Perchnogion ail gartrefi/llety gosod tymor byr (gan gynnwys y rhai a weithredir fel busnesau)

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

3.14 Nid yw Gorchymyn 1987 yn cyfeirio'n benodol at ddefnyddio eiddo fel llety gosod tymor byr. O dan y ddeddfwriaeth gynllunio gyfredol, gall fod angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd tŷ annedd i'w ddefnyddio fel llety gosod tymor byr. Fodd bynnag, bydd hyn yn dibynnu ar b'un a yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y bu newid defnydd perthnasol yn nhermau cynllunio ai peidio. Nid oes diffiniad cyhoeddedig o'r hyn sy'n gyfystyr â newid defnydd perthnasol o dŷ annedd i lety gosod tymor byr. Mater o ffaith a graddau i'r awdurdod cynllunio perthnasol ei ystyried fesul achos yw p'un a yw newid defnydd perthnasol wedi digwydd ai peidio, ac felly a oes angen caniatâd cynllunio.

3.15 Yn gyffredinol, ystyrir ar hyn o bryd fod defnyddio eiddo fel ail gartref yn perthyn i ddsbarth defnydd presennol C3, sy'n cynnwys ei ddefnyddio fel tŷ annedd, p'un a yw hynny fel unig breswylfa neu brif breswylfa ai peidio. Nid datblygiad yw newid defnydd eiddo o fod yn brif gartref i fod yn ail gartref o dan Deddf 1990 ac felly nid oes angen caniatâd cynllunio i wneud hyn.

Llywodraeth Cymru

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

3.16 Ni fydd cadw ail gartrefi a'r rhan fwyaf o lety gosod tymor byr y tu allan i gwmpas y system gynllunio yn arwain at unrhyw gostau ychwanegol i Lywodraeth Cymru.

3.17 O ran Cyfarwyddydau Erthygl 4, byddai Gweinidogion Cymru yn cadw rôl mewn perthynas â chadarnhau Cyfarwyddydau.

3.18 Ar gyfer 2018-2022, mae pedwar Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi cael eu cyflwyno i Weinidogion Cymru i'w cadarnhau.

Ar gyfartaledd, yr amser a gymerir i fwrw golwg dros Gyfarwyddyd a'i gadarnhau yw 13 awr, ac amcangyfrifir bod hynny'n costio tua £278.08, wedi'i ddadansoddi fel a ganlyn:

Gradd	Oriau	Cost Fesul Awr*	Cyfanswm
SG	3	£15.30	£45.90
SGU	6	£19.83	£118.98
USG	2	£24.67	£49.34
G7	2	£31.93	£63.86

*yn seiliedig ar y pwynt graddfa uchaf. Heb Gynnwys Argostau

£278.08

3.19 Gan na wneir llawer o Gyfarwyddydau bob blwyddyn, mae hon yn gost de minimis i gyllideb gyffredinol y Gyfarwyddiaeth Gynllunio.

Swyddfeydd betio:

3.20 Nid yw'r opsiwn hwn yn creu unrhyw gostau ychwanegol i Lywodraeth Cymru.

Landlordiaid masnachol/gweithredwyr swyddfeydd betio

Swyddfa fetio:

3.21 Byddai'r opsiwn hwn yn parhau â'r sefyllfa bresennol ac felly nid yw'n creu unrhyw gostau ychwanegol i landlordiaid masnachol/gweithredwyr swyddfeydd betio. Bydd newidiadau defnydd i ddefnyddiau eraill o fewn dosbarth defnydd A2 yn parhau i fod y tu allan i gwmpas rheolaeth gynllunio a bydd newidiadau defnydd i ddsbarthiadau defnydd eraill a ganiateir gan y GDCG yn parhau.

Manteision

Awdurdodau Cynllunio Lleol

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

3.22 Bydd rheoli a rheoleiddio ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn parhau i fod y tu allan i gwmpas y system gynllunio. Ni fydd yn rhaid dyrannu adnoddau er mewn ymateb i effeithiau negyddol materion o'r fath.

3.23 Hefyd, nid yw'r opsiwn hwn yn arwain at fanteision o ran cadw prosesau a gweithdrefnau presennol Erthygl 4. Mae tystiolaeth yn y gwaith ymchwil a wnaed gan UWE¹ yn dangos bod Cyfarwyddydau Erthygl 4, i lawer o ACLlau, yn anodd, yn cymryd llawer o amser ac yn ddud i'w datblygu. Felly, mae cadw'r prosesau presennol yn andwyol i ACLlau sy'n ceisio rheoli'r broses o arfer hawliau datblygu a ganiateir a gwaith cynllunio priodol yn eu hardaloedd.

Swyddfa fetio:

3.24 Nid yw'r opsiwn hwn yn creu unrhyw fanteision perthnasol i ACLlau. Bydd swyddfeydd betio yn dal i allu agor heb ymyriad gan ACLlau mewn eiddo sydd eisoes yn perthyn i ddsbarth defnydd A2, a allai fod yn andwyol i fywiogrwydd a hyfywedd y stryd fawr.

Y cyhoedd

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

3.25 Nid oes manteision o dan yr opsiwn hwn.

¹ <https://llyw.cymru/categoreiddio-defnydd-rheoli-newid-adolygiad-cynllunio>

- 3.26 Mae'r dystiolaeth sydd eisoes ar gael yn awgrymu bod ail gartrefi'n cael amrywiaeth o effeithiau ar y cymunedau lle y maent wedi'u lleoli. Fodd bynnag, bydd graddau'r effaith a gaiff ail gartrefi, yn ogystal â'r gallu i gyffredinol'i'r effaith, yn amrywio fesul achos, yn dibynnu ar nifer o newidynnau o fewn ardal, megis y crynodiad o ddefnyddiau o'r fath, y cyflenwad o dai, y ddarpariaeth o wasanaethau sydd ar gael ac ati.
- 3.27 Mae'n bosibl y bydd effeithiau negyddol mewn ardaloedd lle y ceir crynodiadau uchel o ail gartrefi a llety gosod tymor byr os bydd defnyddiau o'r fath yn parhau neu'n cynyddu o bosibl wrth i fwy o brif gartrefi gael eu defnyddio at ddibenion preswyl amgen, megis ail gartref neu lety gosod tymor byr. Gallai hyn gynnwys effaith ar hyfywedd cyfleusterau gwledig, y cyflenwad o dai i bobl leol, cynaliadwyedd a chydlyniant cymunedol, yn ogystal â'r effaith ar y Gymraeg a diwylliant cysylltiedig.
- 3.28 Cyfundrefnau rheoleiddio eraill, megis y gyfundrefn drethu, fyddai'n gyfrifol am liniaru unrhyw effeithiau negyddol.
- 3.29 O ran Cyfarwyddydau Erthygl 4, byddai'r cyhoedd yn wynebu llai o gyfyngiadau i'w hawliau datblygu a ganiateir oherwydd gall y broses, fel y mae ar hyn o bryd, anghymhell ACLlau rhag sefydlu Cyfarwyddydau sy'n cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir (tra gall cynigion polisi gynyddu'r defnydd ohonynt). Fodd bynnag, gall hyn fod yn wrthgynhyrchiol gan ei bod yn bosibl y bydd ACLlau yn gyndyn o gyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir hyd yn oed lle y byddai hyn o fudd yn lleol.

Swyddfa fetio:

- 3.30 Nid oes manteision o dan yr opsiwn hwn. Byddai cymunedau'n methu â dylanwadu ar leoliad yr hyn a all fod yn gyfystyr â defnydd annymunol sy'n arwain at effeithiau cynllunio negyddol o hyd.

Perchnogion ail gartrefi/llety gosod tymor byr (gan gynnwys y rhai a weithredir fel busnesau)

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

- 3.31 Gall perchnogion eiddo preswyl barhau i ddefnyddio eu heiddo fel y dymunant. Nid oes gofyniad i gael caniatâd cynllunio wrth ddefnyddio eiddo preswyl at ddiben preswyl amgen, megis ail gartref neu lety gosod tymor byr.
- 3.32 Gall perchnogion eiddo ymateb i alw tymhorol a chynnig eu heiddo i'w ddefnyddio fel llety gosod tymor byr heb fod angen cael caniatâd cynllunio.

Llywodraeth Cymru

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

- 3.33 Nid oes manteision i Lywodraeth Cymru o dan yr opsiwn hwn.

- 3.34 Mae'n amlwg bod y materion sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn gymhleth ac, fel y cyfryw, nid oes un ateb. Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod angen i unrhyw gamau gweithredu ategu'r rhai a gymerir mewn perthynas â thwristiaeth, trethu a chynaliadwyedd cymunedau. Nodir hyn yn yr ymgynghoriad² fel rhan o'r "dull triphlyg" o fynd i'r afael â materion yn ymwneud â fforddiadwyedd ac effaith ail gartrefi a llety gosod tymor byr ar gymunedau a'r Gymraeg.
- 3.35 Gall peidio â rhoi'r ymyriadau cynllunio a nodir yn yr ymgynghoriad ar waith effeithio ar lwyddiant amcanion Llywodraeth Cymru.
- 3.36 O ran Cyfarwyddydau Erthygl 4, byddai Gweinidogion Cymru yn cadw rôl mewn perthynas â chadarnhau Cyfarwyddydau. Fodd bynnag, nid yw hyn yn arwain at fudd uniongyrchol gan fod pob Cyfarwyddyd o 2018-22 wedi cael ei gadarnhau ac ni fu angen i Weinidogion Cymru ymyrryd. Mae gan Weinidogion Cymru ffydd yng ngallu ACLlau i benderfynu pryd y dylid diddymu hawliau datblygu a ganiateir er mwyn cynllunio eu hardaloedd yn briodol.

Swyddfa fetio:

- 3.37 Nid oes manteision i Lywodraeth Cymru o dan yr opsiwn hwn.

Landlordiaid masnachol/gweithredwyr swyddfeydd betio

Swyddfeydd betio:

- 3.38 Bydd landlordiaid masnachol/gweithredwyr swyddfeydd betio yn elwa o'r ffaith na fydd yn ofynnol iddynt gyflwyno ceisiadau cynllunio ar gyfer newidiadau defnydd i eiddo sydd ganddynt eisoes er mwyn eu defnyddio fel swyddfeydd betio. Bydd hyn yn eu galluogi i ymateb yn gyflym i unrhyw gyfleoedd i ddefnyddio eu heiddo at ddibenion arfaethedig o'r fath, gan gynnwys defnyddio adeiladau gwag neu adeiladau a danddefnyddir unwaith eto.

² <https://lyw.cymru/deddfwriaeth-pholisi-cynllunio-ar-gyfer-ail-gartrefi-llety-gwyliau-tymor-byr>

Opsiwn 2: Gwneud y ddeddfwriaeth – Diwygio diffiniad y dosbarth defnydd presennol o ‘Dai Annedd’ a chreu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer ‘Ail Gartrefi’ a ‘Llety Gosod Tymor Byr’. Hefyd, cyflwyno hawliau datblygu a ganiateir er mwyn helpu awdurdodau cynllunio lleol i reoli newidiadau defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd. Symleiddio prosesau i ACLlau wneud Cyfarwyddydau Erthygl 4 sy'n diddymu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer ardal benodol. Tynnu defnydd fel swyddfa fetio o ddsbarth defnydd A2, gan ei wneud yn ddefnydd unigryw.

Disgrifiad

3.39 Byddai'r opsiwn hwn yn arwain at wneud dau Offeryn Statudol:

- Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2022 (“Gorchymyn Diwygio Dosbarthiadau Defnydd 2022”)
- Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir etc.) (Diwygio) (Cymru) 2022 (“Gorchymyn Diwygio GDCG 2022”)

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

3.40 Mae Gorchymyn Diwygio Dosbarthiadau Defnydd 2022 yn diwygio Rhan C o'r Atodlen i Orchymyn 1987 drwy wneud y canlynol:

- Diwygio dosbarth defnydd presennol C3 (Tai annedd) i (Tai annedd; a ddefnyddir fel unig breswylfeydd neu brif breswylfeydd) sy'n cynnwys defnyddio eiddo fel tŷ annedd, fel unig breswylfa neu brif breswylfa, a feddiannir am fwy na 183 diwrnod mewn blwyddyn galendr (h.y. ‘prif gartrefi’);
- Cyflwyno dosbarth defnydd newydd, sef C5 (Tai annedd, a ddefnyddir fel arall heblaw fel unig breswylfeydd neu brif breswylfeydd) sy'n cynnwys defnyddio eiddo fel tŷ annedd, heblaw fel unig breswylfa neu brif breswylfa, a feddiannir am 183 diwrnod neu lai mewn blwyddyn galendr (h.y. ‘ail gartrefi’);
- Cyflwyno Dosbarth Defnydd newydd, sef C6 (Llety gosod tymor byr), sy'n cynnwys defnyddio tŷ annedd fel llety gosod tymor byr masnachol am ddim mwy na 31 diwrnod (fesul cyfnod meddiannu).

3.41 Bydd Gorchymyn Diwygio GDCG 2022 yn diwygio'r GDCG i ganiatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd ar gyfer prif gartrefi (dosbarth C3), ail gartrefi (dosbarth C5) a llety gosod tymor byr (dosbarth C6).

3.42 Gall ACLlau ddefnyddio'r gweithdrefnau cyflym a gyflwynwyd gan Orchymyn Diwygio GDCG 2022 i wneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 sy'n diddymu hawliau datblygu a ganiateir.

3.43 Bydd ACLlau yn gallu rheoli'r ffordd y caiff yr hawliau datblygu a ganiateir newydd eu harfer o fewn eu hardaloedd gweinyddol os bydd tystiolaeth yn dangos bod defnyddiau o'r fath yn niweidio amwynder lleol, llesiant cymunedol neu'r gwaith o gynllunio'r ardal yn briodol ar hyn o bryd, neu os byddai dwysáu defnyddiau o'r fath ymhellach yn achosi niwed.

3.44 Os na wneir Cyfarwyddyd Erthygl 4, bydd y GDCG yn caniatáu newidiadau anghyfyngedig rhwng y dosbarthiadau defnydd yn awtomatig.

Swyddfa fetio:

3.45 Ni fyddai defnyddio eiddo fel swyddfa fetio yn rhan o ddsbarth defnydd A2 mwyach a byddai wedi'i nodi yn Erthygl 3(6) o'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd fel defnydd nad yw'n perthyn i ddsbarth penodedig, h.y. defnydd unigryw.

3.46 Byddai hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu cyflwyno sy'n caniatáu newid defnydd swyddfa fetio i:

- Unrhyw ddefnydd sy'n perthyn i ddsbarth defnydd A1
- Unrhyw ddefnydd sy'n perthyn i ddsbarth defnydd A2
- Defnydd cymysg sy'n cynnwys swyddfa fetio ac un fflat.

3.47 Byddai angen cael caniatâd cynllunio er mwyn newid o unrhyw ddefnydd arall i swyddfa fetio.

Costau

Awdurdodau Cynllunio Lleol

3.48 Ni fydd Gorchymyn Diwygio'r GDCG na Gorchymyn Diwygio Dosbarthiadau Defnydd 2022 yn arwain yn uniongyrchol at gostau i ACLlau.

3.49 Er y bydd defnyddio eiddo fel ail gartref a llety gosod tymor byr yn cael ei gwmpasu gan y system gynllunio, bydd y GDCG yn caniatáu newidiadau defnydd anghyfyngedig rhwng y tri dosbarth defnydd preswyl (C3, C5 a C6). Felly, ni fydd cynnydd yn nifer y ceisiadau cynllunio a gyflwynir, ac ni fydd angen dyrannu adnoddau ychwanegol i wasanaethau eraill megis gorfodi cynllunio o ganlyniad uniongyrchol i wneud yr Offerynnau Statudol y cyfeiriwyd atynt uchod chwaith.

3.50 Mae'n bosibl y bydd yn rhaid i ACLlau ymateb i fwy o geisiadau am Dystysgrifau Datblygiad Cyfreithlon. Cais yw hwn y gellir ei wneud i ACLI am benderfyniad cyfreithlon ynghylch statws cynllunio defnydd neu weithrediad. Gan fod ffi yn gysylltiedig â chais o'r fath, fodd bynnag, disgwylir i unrhyw gynnydd mewn ceisiadau am Dystysgrifau Datblygiad Cyfreithlon fod yn niwtral o ran cost.

3.51 Os bydd ACLlau yn dymuno cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir yn lleol, gan dargedu lleoliadau o fewn eu hardaloedd gweinyddol os bydd tystiolaeth yn awgrymu bod defnyddiau o'r fath yn niweidio amwynder lleol, llesiant cymunedol neu'r gwaith o gynllunio'r ardal yn briodol ar hyn o bryd, neu os byddai dwysáu defnyddiau o'r fath ymhellach yn achosi niwed, byddai'n rhaid iddynt wneud Cyfarwyddyd o dan Erthygl 4 o'r GDCG. Mae gwneud Cyfarwyddydau o'r fath yn rhoi baich gweinyddol ar ACLlau. Fodd bynnag, nid yw'r Offeryn Statudol sy'n destun yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn yn gosod

gofyniad i wneud Cyfarwyddyd. Bydd unrhyw benderfyniad i wneud hynny yn ôl disgrisiwn llwyr ACLI. Mae'r gallu i wneud Cyfarwyddyd eisoes wedi'i ddarparu gan y GDCG ac fe'i defnyddir gan ACLlau i gyfyngu ar amrywiaeth o hawliau datblygu a ganiateir. Y defnydd amlaf a wneir o Gyfarwyddydau yw er mwyn cyfyngu ar ddatblygiad a ganiateir mewn ardaloedd cadwraeth. Felly, nid yw'r gost sy'n gysylltiedig â gwneud Cyfarwyddyd yn faich cost newydd ar ACLlau o ganlyniad i'r diwygiadau a nodir yng Ngorchymyn Diwygio GDCG 2022 na Gorchymyn Diwygio Dosbarthiadau Defnydd 2022.

- 3.52 Er hyn, nid oes modd mesur effaith y costau hyn oherwydd y newidynnau sydd dan sylw. Yn gyffredinol, nid yw'n amlwg pa mor debygol yw hi y byddai ACLI yn ceisio cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir a roddir gan Orchymyn Diwygio GDCG 2022 drwy Gyfarwyddyd. Ar ben hynny, lle pob ACLI fydd penderfynu ar gwmpas y Cyfarwyddyd, o ran yr hawliau datblygu a ganiateir y mae'n eu diddymu, yr ardal y mae'n ymwneud â hi, a graddfa'r gwaith ymgynghori a wneir, a hynny'n seiliedig ar amgylchiadau unigol yr ardal honno. Bydd pob un o'r penderfyniadau hyn yn effeithio ar gyfanswm y costau sy'n gysylltiedig â gwneud Cyfarwyddyd. Ni roddodd yr ymatebion i'r ymgynghoriad dystiolaeth a fyddai'n ein galluogi i ddosrannu cost gyffredinol.
- 3.53 Pan gaiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei wneud sy'n tynnu hawliau datblygu a ganiateir yn ôl (a phan fydd yr awdurdod cynllunio lleol wedyn yn gwrthod cais am ganiatâd sy'n ofynnol yn sgil y cyfarwyddyd hwnnw, neu'n derbyn y cais yn ddarostyngedig i amodau) mae'n bosibl y bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol wneud taliad digolledu. Darperir ar gyfer digolledu yn Adran 108 o Ddeddf 1990.
- 3.54 Drwy Adran 108, gellir cyfyngu ar yr amgylchiadau lle y bydd digollediad yn daladwy. Gall rheoliadau ragnodi ar gyfer pa fathau o ddatblygiad y gellid cyfyngu ar ddigollediad. Er mwyn eu cyfyngu, byddai'n rhaid i'r hawliau datblygu a ganiateir gael eu tynnu'n ôl yn y modd a ragnodwyd a byddai'n rhaid rhoi gwybod am y tynnu'n ôl yn y modd a'r cyfnod a ragnodwyd.
- 3.55 Rydym wedi ychwanegu'r holl hawliau datblygu a ganiateir newydd sy'n ymwneud â phrif gartrefi, ail gartrefi a llety gosod tymor byr at y rhestr ragnodedig yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Digolledu) (Cymru) (Rhif 2) 2014. Byddai hyn yn galluogi ACLlau i osgoi unrhyw hawliadau am ddigollediad pan fyddant wedi rhoi o leiaf 12 mis o rybudd y bydd y Cyfarwyddyd yn dod i rym.
- 3.56 O ran y newidiadau arfaethedig i Gyfarwyddydau Erthygl 4, byddai cynnydd bach yn y baich gweinyddol ar ACLlau o ystyried y gofyniad i ymgynghori ar bob Cyfarwyddyd sy'n cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir. Fodd bynnag, bydd ACLlau yn gallu defnyddio gweithdrefnau ymgynghori blaenorol ac mae'n bosibl y bydd ymgynghori ymlaen llaw o fudd i'r broses o roi Cyfarwyddydau ar waith sy'n cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir yn nes ymlaen yn ogystal â chynnwys y cyhoedd yn fwy yn y broses. Nid oes modd mesur y costau hyn gan y byddant yn amrywio yn dibynnu ar raddfa'r gwaith ymgynghori a fydd yn ofynnol. Ond dylai manteision y ffaith bod Cyfarwyddydau o'r fath yn fwy

tryloyw, a'r arbedion cost yn sgil cael gwared ar y gofyniad am gymeradwyaeth gan Weinidogion Cymru, fod yn drech nag unrhyw feichiau ychwanegol.

3.57 Hefyd, byddai mabwysiadu'r broses newydd yn arwain at gostau ymgyfarwyddo i ACLlau, ond rhaid gosod hyn yn erbyn manteision tymor hwy gallu ymateb yn gyflymach i sicrhau y caiff eu hardaloedd eu cynllunio'n briodol.

Swyddfa fetio:

3.58 Byddai'r gost i ACLlau yn gysylltiedig â phrosesu'r ceisiadau cynllunio a'r amser a'r adnoddau sydd ynghlwm wrth hyn.

3.59 Gan nad oes gofyniad ar hyn o bryd i gyflwyno cais cynllunio ar gyfer newid defnydd i swyddfa fetio o ddsbarth defnydd C2 neu C3, mae'n anodd amcangyfrif nifer y ceisiadau cynllunio a allai gael eu gwneud yn sgil y diwygiad a wneir i Orchymyn 1987. Mae nifer y siopau betio ledled Prydain Fawr wedi bod yn lleihau'n raddol dros y degawd diwethaf. Dengys data gan Statista³ fod mwy na 9,100 o siopau betio ym mis Mawrth 2012 ond, erbyn mis Mawrth 2020, roedd y nifer yn llai na 7,700. Mae'n debygol mai cynnydd mewn gamblo ar-lein/o bell sy'n gyfrifol am y lleihad. Mae'n ymddangos bod y pandemig wedi cyflymu'r tueddiadau hyn, ac mae data dros dro yn dangos bod llai na 6,750 o siopau betio ym mis Medi 2020. Amser a ddengys a fydd y niferoedd yn cynyddu eto gan fod yr holl gyfyngiadau COVID-19 wedi cael eu codi bellach. Drwy gymryd y niferoedd diweddaraf gan Statista a'u cymesuro gan ddefnyddio data poblogaeth, awgrymir bod rhwng 300 a 400 o siopau betio ledled Cymru. Mae'r nifer cymharol fach ar hyn o bryd, ynghyd â'r duedd gyffredinol yn y diwydiant, yn awgrymu bod nifer y ceisiadau a ddaw i law bob blwyddyn yn debygol o fod yn fach, a bod disgwyl i'r rhan fwyaf o ACLlau gael llai na 10 cais mewn unrhyw flwyddyn benodol.

3.60 Daeth gwaith ymchwil⁴ a wnaed gan Arup ar ran Llywodraeth Cymru yn 2021 i'r casgliad bod costau y bydd ACLlau yn mynd iddynt wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer newid defnydd yn fwy na'r incwm a geir fel rhan o'r ffi am wneud cais ar hyn o bryd.

3.61 Dangosodd y model y byddai angen i'r ffi am wneud cais cynllunio ar gyfer newid defnydd gynyddu 200-300% er mwyn gallu adennill costau'n llawn.

3.62 Cyflwynwyd cynnydd o 20% cyn i'r adroddiad gael ei gyhoeddi, ac ni chafodd ei ystyried fel rhan o'r model a ddefnyddiwyd gan Arup. Y ffi gwneud cais ar hyn o bryd yw £460.

3.63 Nid yw'r model yn gwahaniaethu rhwng y gwahanol fathau o gais newid defnydd, ac mae'n grwpio'r holl geisiadau am 'newidiadau defnydd perthnasol eraill' gyda'i gilydd. Mae rhai mathau o geisiadau o fewn y grwpiau hyn yn amrywio'n fawr o ran nifer yr adnoddau sydd eu hangen i wneud penderfyniad.

³ [Betting shops in Great Britain 2020 | Statista](#)

⁴ https://gov.wales/sites/default/files/publications/2021-07/research-into-the-cost-of-delivering-a-development-management-service-in-wales_0.pdf

- 3.64 Ystyrir bod cais cynllunio ar gyfer newid defnydd i swyddfa fetio yn weithdrefn gymharol syml y byddem yn disgwyl iddi gostio llai na'r hyn a nodir yn y gwaith ymchwil. Er y byddai hyn yn dal i arwain at ddiffyg, bydd ACLlau fel arfer yn mantoli'r gyllideb mewn blwyddyn galendr, gyda cheisiadau mawr (a'r ffioedd uwch sy'n gysylltiedig â nhw) yn gwrthbwysu'r ceisiadau llai.
- 3.65 Er hyn, mae Llywodraeth Cymru yn parhau i archwilio cyfleoedd i ddiwygio'r rhestr ffioedd cynllunio bresennol er mwyn sicrhau y gellir adennill costau ar gyfer pob math o gais.
- 3.66 Byddai unrhyw gostau eraill, megis diweddarau canllawiau, yn cael eu cwmpasu fel rhan o adolygiadau rheolaidd mewnol ACLlau a'u diweddarau fel rhan o'r gwaith rheolaidd hwnnw.

Y Cyhoedd

- 3.67 Nid oes costau uniongyrchol i'r cyhoedd. Fodd bynnag, bydd y costau anuniongyrchol sy'n gysylltiedig â chrynodeiadau o ail gartrefi/llety gosod tymor byr mewn ardaloedd sydd hefyd â chyflenwad cyfyngedig o dai yn parhau, megis marchnad dai gystadleuol, ar draul pobl leol sy'n ceisio prynu eiddo (yn enwedig prynwyr tro cyntaf).

Perchnogion ail gartrefi/llety gosod tymor byr (gan gynnwys y rhai a weithredir fel busnesau)

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

- 3.68 Ni fydd y ddeddfwriaeth a gyflwynwyd i roi'r cynigion a nodir yn yr ymgynghoriad ar waith yn arwain yn uniongyrchol at unrhyw gostau ychwanegol i fusnesau.
- 3.69 Bydd y diwygiadau i Orchymyn 1987 yn newid dosbarth defnydd presennol C3 o (Tai annedd) i (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfeydd neu brif breswylfeydd) ac yn creu dau ddosbarth defnydd newydd, sef C5 (Tai annedd; a ddefnyddir fel arall heblaw fel unig breswylfeydd neu brif breswylfeydd) a C6 (Llety gosod tymor byr). Fodd bynnag, mae'r GDCG hefyd wedi cael ei ddiwygio i wneud newidiadau defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd hyn yn ddatblygiadau a ganiateir. Felly, ni fydd angen caniatâd cynllunio penodol gan yr ACLI.
- 3.70 Lle bo'r dystiolaeth briodol ganddynt, byddai awdurdodau lleol yn gallu defnyddio pwerau sydd ganddynt eisoes i wneud Cyfarwyddyd gan ddefnyddio Erthygl 4 o'r GDCG er mwyn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer ardal ddiffiniedig. Lle pob ACLI fydd penderfynu ar gwmpas y Cyfarwyddyd, o ran yr hawliau datblygu a ganiateir y mae'n eu diddymu a'r ardal y mae'n ymwneud â hi, a hynny'n seiliedig ar y dystiolaeth sydd ar gael iddo. Bydd y penderfyniad i wneud Cyfarwyddyd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus hefyd.
- 3.71 Rhaid nodi hefyd nad yw gwneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn atal datblygiad. Yn hytrach, gall ei gwneud yn ofynnol cael caniatâd cynllunio gan yr ACLI ar gyfer

y datblygiad hwnnw, fel bod modd ystyried effeithiau cynllunio'r datblygiad cyn i benderfyniad gael ei wneud ynghylch a all fynd rhagddo. Felly, mae'n anodd mesur y gost ariannol gysylltiedig am ei bod yn anodd rhagweld sut y caiff hawliau datblygu a ganiateir cenedlaethol eu newid yn y dyfodol, ac felly sut a ble y gallai ACLlau geisio cyfyngu arnynt yn ymarferol.

- 3.72 Yn gyffredinol, gall cost cais cynllunio amrywio i'r ceisydd. Y ffi am wneud cais cynllunio sy'n daladwy i'r ACLI ar gyfer newid defnydd yw £460. Bydd costau ychwanegol yn gysylltiedig â'r gwaith o baratoi'r wybodaeth ategol angenrheidiol, megis cynlluniau.
- 3.73 Amcangyfrifodd astudiaeth feincnodi a gynhaliwyd yn Lloegr⁵ fod cyfanswm cost cyflwyno cais newid defnydd yn amrywio o £366 i £4,253, gyda chost gyfartalog o £1,572 a chost ganolrifol o £1,165 (wedi'i haddasu yn unol â chwyddiant).
- 3.74 Cafodd nifer o newidynnau effaith ar y costau hyn, gan gynnwys defnyddio asiant, defnyddio cynlluniau sydd eisoes yn bodoli a gyflwynwyd fel rhan o gynlluniau blaenorol, a'r arbedion a wnaed drwy gyflwyno ceisiadau ar-lein (gan gyfyngu ar gostau argraffu). Mae Llywodraeth Cymru yn credu bod y costau a nodwyd yn yr astudiaeth hon yn cynrychioli a) y costau tebygol yng Nghymru, a b) y costau tebygol am gais ar gyfer datblygiad ar y raddfa hon.
- 3.75 Rhaid pwysleisio mai dim ond dan yr amgylchiadau cyfyngedig lle bo ACLI yn gwneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir i newid rhwng y dosbarthiadau defnydd a roddir gan Orchymyn Diwygio'r GDCG y gellir mynd i'r costau hyn. Byddai'n rhaid i newid defnydd perthnasol ddigwydd er mwyn i ganiatâd fod yn ofynnol (a chaiff hynny ei benderfynu fesul achos). Ni fydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn gweithio'n ôl-weithredol gan olygu bod angen cael caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd presennol. Os gellir dangos tystiolaeth bod eiddo wedi cael ei ddefnyddio fel ail gartref neu lety gosod tymor byr cyn i'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ddod i rym, ni fydd angen cael caniatâd cynllunio i barhau â defnydd o'r fath. Dim ond yn achos newidiadau defnydd arfaethedig a fydd yn digwydd ar ôl i'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ddod i rym y gall fod angen cael caniatâd cynllunio.
- 3.76 Hefyd, mae'n bosibl yr hoffai busnesau gael tystysgrif cyfreithlondeb er mwyn cadarnhau defnydd cyfreithlon eu heiddo. Mae'n costio £460 i wneud cais. Mae hyn yn gwbl ddewisol.

⁵ Meincnodi'r costau i geisyddion mewn perthynas â chyflwyno cais cynllunio.
<https://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20090903233426/http://www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/benchmarkingcostsapplication.pdf>

Llywodraeth Cymru

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

- 3.77 Bydd cost yn gysylltiedig â phenderfynu ar apeliadau a all godi oherwydd y diwygiadau i Orchymyn 1987.
- 3.78 Gan nad oes gofyniad ar hyn o bryd i gyflwyno cais cynllunio ar gyfer newid defnydd eiddo preswyl i fod yn ail gartref neu'n llety gosod tymor byr, a chan mai dim ond yn y dyfodol os bydd ACLI yn dewis gwneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 y byddai angen cael caniatâd cynllunio, mae'n anodd amcangyfrif nifer y ceisiadau cynllunio a allai gael eu gwrthod a bod yn destun apêl. Fodd bynnag, gellir amcangyfrif y gost sy'n gysylltiedig â phrosesau'r apeliadau unigol.
- 3.79 Ar gyfartaledd, amcangyfrifir ei bod yn costio tua £1,875 i ddelio ag apêl drwy sylwadau ysgrifenedig, £5,977 i ddelio ag apêl drwy wrandawriad ac £20,744 i ddelio ag apêl drwy ymchwiliad lleol⁶. Mae'r ffigurau hyn yn ymwneud ag apeliadau a wneir o dan adran 78 o Ddeddf 1990.
- 3.80 Penderfynir ar y rhan fwyaf o apeliadau cynllunio drwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig ac ystyrir mai'r dull apelio hwn yw'r cyflymaf a'r rhataf. Yn gyffredinol, cânt eu defnyddio wrth apelio yn erbyn penderfyniadau ynghylch datblygiadau ar raddfa fach a newidiadau defnydd. Mae'n annhebygol y bydd y mathau hyn o ddatblygiadau'n arwain at faterion cymhleth y bydd angen delio â nhw drwy wrandawriad neu ymchwiliad.
- 3.81 O ystyried y bydd yr apeliadau'n gysylltiedig â cheisiadau newid defnydd a wrthodwyd, credwn y penderfynir ar y rhan fwyaf ohonynt drwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig yr amcangyfrifir y bydd yn arwain at gost gysylltiedig o £1,875 ar gyfartaledd.
- 3.82 O ran y diwygiadau arfaethedig i'r gweithdrefnau sy'n gysylltiedig â gwneud Cyfarwyddydau Erthygl 4, byddai lleihau rôl Gweinidogion Cymru yn y broses o baratoi Cyfarwyddydau sy'n cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir yn lleihau'r baich gweinyddol ar awdurdodau lleol (gan y byddai hyn yn cael gwared ar broses ychwanegol a rhywfaint o ansicrwydd) ac ar Weiniogion Cymru. Fodd bynnag, gan y byddai Gweinidogion Cymru yn cadw pŵer i ddiwygio neu ddiddymu Cyfarwyddydau, yn y rhan fwyaf o achosion fel ar hyn o bryd, ni fyddai'r arbediad gweinyddol hwn yn absoliwt oherwydd byddai angen goruchwylio pob Cyfarwyddyd i ryw raddau o hyd.

Swyddfa fetio:

- 3.83 Mae'r costau sy'n gysylltiedig ag unrhyw gynnydd yn nifer yr apeliadau cynllunio wedi'u nodi uchod; fodd bynnag, ystyrir y bydd unrhyw gynnydd posibl yn nifer yr apeliadau yn fach, gyda'r costau'n cael eu talu o gyllidebau presennol.

⁶ lluniwyd y ffigurau yn fewnol.

Landlordiaid masnachol/gweithredwyr swyddfeydd betio

Swyddfeydd betio:

- 3.84 Mae'n bosibl y bydd costau ychwanegol yn deillio o'r gofyniad i swyddfeydd betio gyflwyno ceisiadau lle nad oedd gofyniad iddynt wneud hynny o'r blaen.
- 3.85 Bydd angen gwneud cais cynllunio ar gyfer newidiadau defnydd o ddsbarth defnydd A2 neu A3 i swyddfa fetio. Ni fydd y sefyllfa'n newid i geisyddion sydd am newid defnydd o siop (dosbarth defnydd A1) i swyddfa fetio. Ni fydd y sefyllfa'n newid i fusnesau sydd am newid defnydd o swyddfa fetio i ddefnydd yn nosbarth A2 neu A1 am fod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu cyflwyno, gan olygu na fydd angen gwneud cais cynllunio.
- 3.86 Bydd cyfran y swyddfeydd betio newydd y bydd angen iddynt wneud cais newid defnydd bellach er nad oedd angen gwneud hynny o'r blaen yn dibynnu ar gyfran y siopau betio a fydd yn agor mewn safleoedd dosbarth A2 neu A3 gynt. Yn anecdotaidd, yn achos siopau betio a fydd yn agor ar y stryd fawr, mae'n debygol y bydd o leiaf rhai ohonynt yn agor mewn safleoedd dosbarth A1 gynt oherwydd y lleihad graddol mewn defnydd manwerthu ar y stryd fawr ac felly byddai wedi bod yn ofynnol gwneud cais cynllunio yn y sefyllfa groes.
- 3.87 Y ffi am wneud cais cynllunio newid defnydd yw £460. Gall cost cais cynllunio amrywio i'r ceisydd. Nodir amcangyfrif cyffredinol o'r costau eraill sy'n gysylltiedig â gwneud cais cynllunio ym mharagraff 3.73.

Manteision

Awdurdodau Cynllunio Lleol

- 3.88 Mae opsiwn 2 yn rhoi hyblygrwydd. Roedd ymatebwyr i'r ymgynghoriad yn cydnabod mai mater lleol ac nid problem i Gymru gyfan yw'r effeithiau negyddol a wynebwr yn sgil ail gartrefi a/neu lety gosod tymor byr. Dangosodd gwaith ymchwil mai mewn ardaloedd awdurdodau arfordirol a gwledig y mae'r defnyddiau hyn i'w gweld yn bennaf. Hyd yn oed o fewn yr awdurdodau lleol hyn, mae ail gartrefi'n fwy crynodedig mewn rhai ardaloedd lleol nag eraill.
- 3.89 O ganlyniad i'r Gorchymyn Diwygio Dosbarthiadau Defnydd, bydd defnydd fel ail gartref a llety gosod tymor byr o fewn rheolaeth y system gynllunio, a bydd Gorchymyn Diwygio GDCG 2022 yn rhoi caniatâd cynllunio (h.y. yn creu datblygiad a ganiateir) ar gyfer newidiadau defnydd anghyfyngedig rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd.
- 3.90 Lle bo'r dystiolaeth briodol ganddynt, byddai awdurdodau lleol yn gallu defnyddio pwerau sydd ganddynt eisoes i wneud Cyfarwyddyd gan ddefnyddio Erthygl 4 o'r GDCG er mwyn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer ardal ddiffiniedig.
- 3.91 Mae Cyfarwyddydau Erthygl 4 yn cynnig y dull wedi'i dargedu y bydd ei angen i fynd i'r afael â mater sy'n un lleol. Gallai'r awdurdodau lleol hynny a fyddai'n

dymuno ceisio rheoli lefel yr ail gartrefi a llety gosod tymor byr ychwanegol orfodi'r defnydd o Gyfarwyddydau Erthygl 4, a byddai newidiadau defnydd ym mhob ardal arall yn ddatblygiadau a ganiateir (os bydd newid defnydd perthnasol yn digwydd). Hefyd, bydd y diwygiadau i'r gweithdrefnau sy'n gysylltiedig â gwneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ychwanegu tryloywder drwy ymgynghori'n fwy eang â'r cyhoedd, a bydd yn cyflymu'r broses i ACLlau drwy gael gwared ar yr angen i Weinidogion Cymru gadarnhau pob Cyfarwyddyd.

Swyddfa fetio:

- 3.92 Bydd ACLlau yn gallu dylanwadu ar ble y caiff swyddfeydd betio eu lleoli, yn hytrach na'u bod yn cael eu caniatáu gan y GDCG fel o'r blaen. Byddant yn gallu mynd i'r afael â phryder cyffredinol ynglŷn â thwf a chlystyru swyddfeydd betio a rhoi cyfle i gymunedau wneud sylwadau ar y math hwn o ddatblygiad yn ei hardal.
- 3.93 Bydd gan ACLlau fwy o hyblygrwydd ar lefel strategol drwy ddatblygu polisïau ar gyfansoddiad y stryd fawr. Mae'n bosibl y byddant yn dewis cyfyngu ar leoliad neu nifer defnyddiau o'r fath mewn ardal benodol lle mae'r effeithiau negyddol cysylltiedig yn bygwth bywiogrwydd a hyfywedd ardal.

Y Cyhoedd

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

- 3.94 Mae'r effaith ar y cyhoedd yn niwtral i raddau helaeth. O ganlyniad i'r diwygiadau a wneir gan Gorchymyn Diwygio Dosbarthiadau Defnydd 2022 a Orchymyn Diwygio'r GDCG ni fydd y sefyllfa bresennol yn newid.
- 3.95 Fodd bynnag, lle y ceir crynodiadau o ail gartrefi a llety gosod tymor byr sy'n arwain at effeithiau cynllunio negyddol ar gymunedau, bydd trigolion lleol yn gallu gwneud cais i'w ACLI ddefnyddio'r pwerau sydd ganddo eisoes i wneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 i reoli'r defnyddiau hyn drwy ddiddymu hawliau datblygiad a ganiateir ar gyfer newidiadau defnydd a ganiateir gan Orchymyn Diwygio GDCG 2022.
- 3.96 Tynnodd nifer o ymatebwyr i'r ymgynghoriad sylw at gysylltiadau â dyfodol y Gymraeg mewn llawer o'r cymunedau yr effeithir arnynt. Mynegwyd y farn bod angen dwysedd uchel o siaradwyr Cymraeg mewn cymuned er mwyn i'r iaith fod yn iaith gymunedol arferol – byddai opsiwn 2 yn rhoi'r adnoddau i ACLlau reoli niferoedd yr ail gartrefi a llety gosod tymor byr ychwanegol, gan roi cyfle i bobl a gafodd eu magu yn y cymunedau hyn aros yno i fagu eu teuluoedd a fyddai'n parhau i ddefnyddio'r iaith yn ddyddiol.

Swyddfa fetio:

- 3.97 Lle y caiff cais cynllunio ei gyflwyno, bydd modd i'r rhai â diddordeb yn y datblygiad arfaethedig gymryd rhan yn y broses o wneud cais drwy gyflwyno sylwadau i'r ACLI drwy'r cyfnod cyhoeddusrwydd statudol. Bydd yr ACLI yn

ystyried sylwadau a wneir yn ystod y broses hon fel rhan o'r broses gwneud penderfyniadau.

- 3.98 Hefyd, os byddant yn dymuno, bydd cymunedau lleol hefyd yn gallu ymgysylltu ag ACLlau fel rhan o broses y cynllun datblygu i ddatblygu polisiâu cynllunio penodol mewn perthynas â lleoli siopau betio, h.y. lle y cânt/na chânt eu caniatáu.

Perchnogion ail gartrefi/llety gosod tymor byr (gan gynnwys y rhai a weithredir fel busnesau)

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

- 3.99 Caiff sicrwydd ei roi i berchnogion ail gartrefi/llety gosod tymor byr ynglŷn â statws cynllunio eu heiddo lle y bu amwysedd o'r blaen o bosibl, yn enwedig yn achos defnydd fel llety gosod tymor byr. Mae opsiwn 2 yn creu tri dosbarth defnydd gwahanol a ddylai, ar y cyd â'r dosbarthiadau defnydd presennol eraill yn Rhan C o'r Atodlen i Orchymyn 1987, sicrhau y caiff y mwyafrif o ffyrdd o ddefnyddio eiddo preswyl eu cwmpasu. Mae opsiwn 2 hefyd yn cynnig hyblygrwydd, gan ganiatáu newidiadau defnydd anghyfyngedig rhwng y defnyddiau hyn.
- 3.100 Nodir y bydd llai o hyblygrwydd os bydd ACLI yn dewis gwneud Cyfarwyddyd Erthygl 4. Fodd bynnag, ni fyddai unrhyw benderfyniad i wneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 a chyfyngu ar newidiadau defnydd a ganiateir yn cael ei roi ar waith yn ôl-weithredol.

Llywodraeth Cymru

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

- 3.101 Nid oes manteision uniongyrchol i Lywodraeth Cymru sy'n gysylltiedig â'r diwygiadau i'r ddeddfwriaeth hon. Fodd bynnag, gallai'r diwygiadau gael effaith gadarnhaol ar y cymunedau yng Nghymru gan eu bod yn caniatáu i ACLlau reoli datblygiad ail gartrefi a/neu lety gosod tymor byr yn y dyfodol mewn ardaloedd lle y ceir crynodiadau uchel.

Swyddfeydd betio:

- 3.102 Nid oes manteision uniongyrchol i Lywodraeth Cymru sy'n gysylltiedig â'r diwygiadau i'r ddeddfwriaeth hon. Fodd bynnag, fel y nodir uchod, bydd y diwygiadau'n cael effaith gadarnhaol ar y cymunedau yng Nghymru gan eu bod yn caniatáu i ACLlau reoli ble y caiff swyddfeydd betio eu lleoli yn y dyfodol ac felly'n rhoi rheolaeth dros gyfansoddiad y stryd fawr.

Landlordiaid masnachol/gweithredwyr swyddfeydd betio

Swyddfeydd betio:

- 3.103 Mae'n annhebygol y bydd landlordiaid masnachol/gweithredwyr swyddfeydd betio yn cael unrhyw fudd o'r opsiwn hwn. Bydd gan weithredwyr swyddfeydd betio lai o hyblygrwydd o ran ble y gall swyddfeydd betio weithredu a byddant yn wynebu costau uwch am fod angen cael caniatâd cynllunio.
- 3.104 Fodd bynnag, nid dim ond y system gynllunio sydd am gael mwy o ddylanwad dros swyddfeydd betio. Mae'r diwydiant wedi bod yn destun rheoleiddio mwy caeth a threthi uwch oherwydd ei effeithiau negyddol ar gymunedau ac, yn fwy cyffredinol, iechyd y cyhoedd.

4. Crynodeb o'r opsiwn a ffefrir

- 4.1 Opsiwn 2 yw'r opsiwn a ffefrir.
- 4.2 Nid mater i Gymru gyfan yw effeithiau cynllunio sy'n deillio o ail gartrefi a llety gosod tymor byr. Fel y nodir yn y ddogfen ymgynghori⁷, mae crynodiadau o ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn lleol eu natur ar y cyfan, a hynny'n bennaf mewn ardaloedd awdurdodau arfordirol a gwledig ac yng Nghaerdydd ac Abertawe. Hefyd, hyd yn oed o fewn awdurdodau lleol, mae ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn fwy crynodedig mewn rhai ardaloedd lleol nag eraill. Mae'r sefyllfa hon wedi cael ei hailgadarnhau gan Adroddiad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar Ail Gartrefi⁸. O ystyried natur leol iawn y mater, dim ond ar lefel leol y gellir mynd i'r afael ag ef.
- 4.3 Felly, mae opsiwn 2 yn galluogi awdurdodau lleol i asesu niferoedd ac effeithiau ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn eu hardaloedd a phenderfynu, ar sail y dystiolaeth leol hon, a fyddai'n briodol cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer rhan o'u hardal neu'r ardal gyfan ac, os felly, ble. Roedd ymatebwyr i'r ymgynghoriad o blaid y dull gweithredu lleol hwn ar y cyfan.
- 4.4 Os na fydd effeithiau negyddol, bydd opsiwn 2 yn sicrhau y byddai pob newid defnydd yn yr ardaloedd hyn yn ddatblygiad a ganiateir (os bydd newid defnydd perthnasol yn digwydd). Felly, mae'r opsiwn hwn yn cynnig cydbwysedd priodol rhwng caniatáu i ACLlau ymyrryd lle bo problemau, heb roi beichiau biwrocraidd ac ariannol ar ACLlau a busnesau mewn rhannau eraill o Gymru nad ydynt yn wynebu'r un problemau.
- 4.5 Mae opsiwn 2 hefyd yn darparu ar gyfer proses gyflym os bydd ACLI yn dewis cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 – cyfarwyddyd a ddaw i rym ar unwaith.
- 4.6 O ran swyddfeydd betio, mae opsiwn 2 yn fesur rheoleiddio cost isel, gyda manteision cyffredinol sy'n gysylltiedig â helpu ACLlau i wella bywiogrwydd a hyfywedd y stryd fawr, a manteision anuniongyrchol sy'n gysylltiedig ag iechyd y cyhoedd (h.y. materion yn ymwneud ag iechyd y cyhoedd sy'n gysylltiedig â

⁷ <https://llyw.cymru/deddfwriaeth-pholisi-cynllunio-ar-gyfer-ail-gartrefi-llety-gwyliau-tymor-byr>

⁸ Adroddiad Ymchwil: Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir – paratowyd ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru Ail gartrefi: datblygu polisiau newydd yng Nghymru – adroddiad gan Dr Simon Brooks; ac Ymchwil i Ddatblygu Sylfaen Dystiolaeth ar Ail Gartrefi – Llywodraeth Cymru

dyledion a/neu broblemau gamblo) ac ymgysylltu'n well â'r cyhoedd ynglŷn â lleoli defnyddiau sy'n achosi problemau.

5. Asesu'r gystadleuaeth

- 5.1 Mae prawf hidl cystadleuaeth wedi'i gymhwyso at y diwygiadau arfaethedig. Ni ddisgwylir i'r cynigion gael unrhyw effaith ar lefel y gystadleuaeth yng Nghymru na chystadleurwydd busnesau yng Nghymru.

6. Adolygu ar ôl gweithredu

Ail gartrefi/llety gosod tymor byr:

- 6.1 Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod y problemau posibl sydd wedi cael eu codi drwy'r ymgynghoriad mewn perthynas â rhoi'r cynigion ar waith. Mae prosiect peilot yn cael ei baratoi ar hyn o bryd ar y cyd â Chyngor Sir Gwynedd a fydd yn rhoi gwybodaeth amhrisiadwy am effeithiolrwydd y system gynllunio a dulliau polisi eraill o ran mynd i'r afael ag effaith ail gartrefi a llety gosod tymor byr ar gymunedau lle y maent wedi'u lleoli. Byddai awdurdodau eraill sydd am fwrw ymlaen ar yr un pryd â'r prosiect peilot drwy gyflwyno rheolaethau cynllunio lleol ar ail gartrefi a llety gosod tymor byr ychwanegol yn gallu gwneud hynny.

Swyddfa fetio:

- 6.2 Bydd Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag ACLlau a phartïon eraill â diddordeb i fonitro effeithiolrwydd lleol y ddeddfwriaeth a'r polisi.

Cyffredinol:

- 6.3 Mae'r ddeialog yn parhau, sy'n fodd i drafod unrhyw faterion neu bryderon mewn perthynas â'r trefniadau a gyflwynir gan yr is-ddeddfwriaeth newydd. Bydd Aelodau'r Senedd a'r cyhoedd hefyd yn cyflwyno tystiolaeth o effeithiolrwydd y trefniadau newydd drwy ohebu â'r Gweinidog a gofyn unrhyw gwestiynau i'r Gweinidog yn y Senedd.