

**PAPUR TRAFOD
AR YR
ANGEN LLEOL AM DAI
A'R GYMRAEG
YN Y SYSTEM GYNLLUNIO**

SIÂN GWENLLIAN AC

MAWRTH 2018

CYNNWYS

CYFLWYNIAD	3
CRYNODEB O'R ARGYMHELLION	4
1. DIFFYG GWYBODAETH A METHODOLEGAU	7
1.1 DIFFYG GWYBODAETH WRTH GANFOD Y GWIR ALW LLEOL AM DAI	7
1.2 EFFAITH Y SYSTEM GYNLLUNIO AR Y GYMRAEG	8
1.3 TAI MARCHNAD LEOL	9
2. GWENDIDAU YN Y CANLLAWIAU	10
2.1 ASESU EFFAITH IEITHYDDOL CEISIADAU UNIGOL	10
2.2 ARDALOEDD O SENSITIFRWYDD IEITHYDDOL	11
2.3 RHAGOR O DDIWYGIADAU I NCT 20	11
3. Y CYMORTH I GAEL TAI	13
3.1 CYNLLUNIO CYMORTH Y LLYWODRAETH	13
3.2 HUNAN-ADEILADU	13
3.3 TAI GWLEDIG	14
3.4 YMDDIRIEDOLAETHAU TIR A MENTRAU LLEOL	14
4. Y SYSTEM O'R BRIG I'R BÔN	16
4.1 EGWYDDORION CYFFREDINOL	16
4.2 Y FFRAMWAITH DATBLYGU CENEDLAETHOL	16
4.3 CYNLLUNIAU DATBLYGU STRATEGOL	16
4.4 POLISI CYNLLUNIO Cymru	17
4.5 CYNLLUNIAU DATBLYGU CYMUNEDOL	17
5. MATERION ERAILL	19
5.1 BANCIO TIR A'R CYFLENWAD PUM MLYNEDD O DAI	19
5.2 YR AROLYGIAETH GYNLLUNIO	19
5.3 GWAITH I GYDGRYNHOI'R DDEDDFWRIAETH	20
5.4 AIL GARTREFI	20
ATODIAD: ESBONIO'R SYSTEM	22

CYFLWYNIAD

Mae sawl un ohonom fel aelodau Plaid Cymru wedi lleisio pryderon ers tro am y system gynllunio, ac am effaith honno ar ein cymunedau a sefyllfa'r Gymraeg. Er enghraifft:

- mae teimlad bod y system yn ffafrio datblygwyr ac yn caniatáu gormod o ddatblygiadau a thai heb fod galw lleol amdanynt;
- mae teimlad nad oes gan gymunedau ddigon o lais ynghylch datblygiadau yn eu hardaloedd, a bod polisiâu yn cael eu gwrthio arnynt o du'r llywodraeth ganolog;
- mae teimlad nad yw'r system yn darparu'n ddigonol ar gyfer y bobl hynny sy'n ei chael yn anodd dod o hyd i dai addas yn eu hardaloedd lleol.

Penderfynais gomisiynu'r papur yma er mwyn dechrau annog trafodaeth yn ein plith am yr hyn y gallem ei wneud yn ymarferol i geisio mynd i'r afael â'r problemau hyn. Y nod oedd cynnig syniadau ar gyfer:

- ateb yr angen lleol am dai yn well;
- gwarchod a hybu'r Gymraeg fel iaith gymunedol.

Mae'r adroddiad wedi mynd ati i wneud argymhellion mewn pum pennod:

- diffyg gwybodaeth a methodolegau (pennod 1);
- gwendidau yn y canllawiau (pennod 2);
- y cymorth i gael tai (pennod 3);
- y system o'r brig i'r bôn (pennod 4);
- materion eraill (pennod 5).

Mae rhai o'r argymhellion hyn yn bethau y gallwn fwrw ati i'w gweithredu a galw amdanynt yn syth. Mae yma gynigion a fydd yn gofyn am fuddsoddi a chomisiynu gwaith pellach. Ac mae yma syniadau mwy hirdymor sy'n ymwneud ag ailedrych ar y system gynllunio yn fwy sylfaenol, gyda'r nod o gyflwyno trefn sy'n fwy cydnaws â gweledigaeth Plaid Cymru.

Rhaid pwysleisio nad yw'r argymhellion hyn yn bolisi swyddogol; y syniad yn hytrach yw y dylent annog sgwrs bellach ymhlith ein haelodau, gan helpu i ffurfio polisi maes o law.

Dylwn nodi i gloi fod y papur wedi'i fframio'n bennaf i annog trafodaeth ymhlith y rheini sydd eisoes yn gyfarwydd â'r maes, ond rydw i'n gwerthfawrogi y gallai fod diddordeb ehangach ynddo hefyd. Gan hynny, mae atodiad ar y diwedd sy'n egluro rhai o'r termau technegol ac yn rhoi crynodeb syml o brif elfennau'r drefn gynllunio yng Nghymru heddiw.

Gan edrych ymlaen at glywed eich syniadau,

Siân Gwenllïan AC

CRYNODEB O'R ARGYMHELLION

DIFFYG GWYBODAETH A METHODOLEGAU (PENNOD 1)

1. Dylai awdurdodau lleol adolygu eu prosesau i asesu'r galw lleol am dai. Dylid defnyddio arferion da diweddar yn sail i'r gwaith hwn, a buddsoddi mewn arbenigedd allanol pan fydd galw (adran 1.1.2)
2. Dylid comisiynu gwaith ymchwil sylfaenol i edrych ar y berthynas rhwng y farchnad dai, y gyfundrefn gynllunio, a dirywiad neu dwf y Gymraeg fel iaith gymunedol. Un o amcanion y gwaith ymchwil hwn fyddai creu methodoleg gadarn a rhoi arweiniad cryfach ar gyfer cynnal asesiadau o effaith strategaethau a phenderfyniadau cynllunio ar y Gymraeg (adran 1.2.3)
3. Dylid annog awdurdodau lleol i ddod ynghyd i asesu eu methodolegau presennol ar gyfer cynnal asesiadau o effaith ieithyddol, gan rannu unrhyw arferion da a phrosesau newydd (adran 1.2.3)
4. Dylid rhannu'r arferion da, y fethodoleg a'r prosesau a ddefnyddiodd awdurdodau lleol Gwynedd a Môn i greu'r polisi Tai Marchnad Leol, gyda golwg ar ledaenu'r polisi hwn yn ehangach (adran 1.3)

GWENDIDAU YN Y CANLLAWIAU (PENNOD 2)

5. Dylid diwygio Nodyn Cyngor Technegol 20 ar fyrder er mwyn ei gwneud yn glir bod angen cynnal asesiadau o effaith ceisiadau unigol ar y Gymraeg mewn amgylchiadau penodol (adran 2.1.2)
6. Dylai Nodyn Cyngor Technegol 20 ei gwneud yn gliriach bod modd i awdurdodau lleol gynnal asesiadau o effaith ceisiadau cynllunio unigol ar y Gymraeg bob amser os ydynt yn dymuno gwneud hynny (adran 2.12)
7. Mae angen pwyso am arweiniad cryfach o lawer yn Nodyn Cyngor Technegol 20 ynghylch y diffiniad o ardaloedd o sensitifrwydd ieithyddol, a'r ffactorau sydd i'w hystyried wrth eu dynodi. Dylid rhoi sylw wrth wneud hyn i anghenion ardaloedd Cymreiciaf eu hiaith o ran darparu seilwaith a chyfleusterau (adran 2.2).
8. Dylid pwyso ar Lywodraeth Cymru i ddiwygio NCT 20 er mwyn rhoi mwy o eglurder ynghylch ystyriaethau'n ymwneud â'r Gymraeg wrth fonitro ac adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol; a rhoi mwy o arweiniad ynghylch y mesurau lliniaru a mesurau i hybu'r Gymraeg sydd i'w cyflwyno ar ôl cynnal yr asesiad o'r effaith ieithyddol (adran 2.3)

Y CYMORTH I GAEL TAI (PENNOD 3)

9. Dylid edrych yn feirniadol ac yn holistig ar lwyddiant yr holl gynlluniau sy'n bodoli ar hyn o bryd i helpu pobl leol i brynu neu i godi eu tai eu hunain (adran 3.1)

10. Dylai fod yn orfodol ar awdurdodau lleol Cymru i gynnal cofrestrï o bobl sy'n dymuno cael tir i godi eu tai eu hunain (adran 3.2)
11. Dylid creu cronfa gyfalaf benodol i gynyddu'r stoc dai i bobl leol mewn cymunedau gwledig, ynghyd â chynllun i roi hynny ar waith (adran 3.3)
12. Dylid edrych yn fanylach ar lwyddiant ymddiriedolaethau tir a mentrau lleol, gyda golwg ar gyflwyno polisiâu newydd i'w hyrwyddo yn y dyfodol (adran 3.4)

Y SYSTEM O'R BRIG I'R BÔN (PENNOD 4)

13. Mae angen cadw golwg ofalus iawn ar gynlluniau Llywodraeth Cymru wrth iddi fynd ati i lunio'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (adran 4.2)
14. Dylid pwyso i sicrhau bod y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol yn cynnwys datganiad clir ynghylch pwysigrwydd a pherthnasedd y Gymraeg wrth gynllunio sut i ddefnyddio tir (adran 4.2)
15. Dylid pwyso i sicrhau bod unrhyw fethodoleg a ddefnyddir i gynnal yr asesiad o effaith ieithyddol y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol mor gadarn ag y bo modd, a'i fod yn adlewyrchu unrhyw ganfyddiadau sy'n deillio o'r argymhellion ym mhennod 1 (adran 4.2)
16. Mae angen cadw golwg ofalus ar fwriadau Llywodraeth Cymru ar gyfer Cynlluniau Datblygu Strategol, gan sicrhau nad ydynt delio â materion y byddai'n well rhoi sylw iddynt ar lefel leol (adran 4.3)
17. Mae'n bwysig cadw golwg ofalus ar sut y gallai cynlluniau twf economaidd rhanbarthol gael effaith ar ddefnydd tir yn y rhanbarthau hynny maes o law (adran 4.3)
18. Mae'r ymgynghoriad sy'n mynd rhagddo ar *Bolisi Cynllunio Cymru* yn gyfle i holi a yw'n gwneud digon i ddangos sut y mae'r system gynllunio yn cyfrannu at greu Cymru "lle mae'r Gymraeg yn ffynnu" (adran 4.4)
19. Mae'r ymgynghoriad ar *Bolisi Cynllunio Cymru* yn gyfle i gyflwyno rhai o'r dadleuon a geir ym mhenodau 1 a 2 ynghylch diffyg methodoleg gyson i gynnal asesiadau o effaith ieithyddol, pa bryd y dylid eu cynnal, a gwendidau eraill yn NCT 20 (adran 4.4)
20. Dylid ystyried pa mor ddymunol fyddai cyflwyno haen is o gynlluniau datblygu ar lefel gymunedol, a hynny yng nghyd-destun polisi Plaid Cymru ar gyfer diwygio cynghorau cymuned a'i gweledigaeth fwy cyffredinol i ddatganoli grym. Dylid ystyried sut i gyllido hyn a rhoi hyfforddiant i gynghorwyr (adran 4.5)

21. Mae angen pwyso i ddiwygio'r canllawiau yn Nodyn Cyngor Technegol 1 er mwyn sicrhau nad yw cyd-astudiaethau argaeledd tir yn tanseilio'r dyraniadau tai yn y Cynllun Datblygu Lleol, yn enwedig pan fydd yr arfer o fancio tir wedi dylanwadu ar hynny (adran 5.1)
22. Mae angen edrych o'r newydd ar gyfansoddiad y paneli sy'n cynnal y cyd-astudiaethau argaeledd tir, er mwyn sicrhau nad oes grym gormodol gan ddatblygwyr a'u cynrychiolwyr (adran 5.1)
23. Dylid pwyso i gyflwyno cynllun a allai godi ardoll ar dir gwag pan fydd caniatâd cynllunio wedi'i roi, ynghyd ag edrych i weld a oes cyfle i newid y gyfraith yn fwy sylfaenol er mwyn rhwystro datblygwyr rhag bancio tir (adran 5.1)
24. Dylai Plaid Cymru lynu wrth ei pholisi i greu Arolygiaeth Gynllunio ar wahân i Gymru, er mwyn i'r Arolygiaeth feithrin arbenigedd yn system gynllunio Cymru'n unig (adran 5.2)
25. Dylid cefnogi'r cynnig i gydgrynhoi cyfraith cynllunio Cymru gan y byddai'n gam synhwyrol i symleiddio'r ddeddfwriaeth. Gallai hefyd fod yn gyfle i wneud diwygiadau angenrheidiol eraill i'r gyfraith gynllunio (adran 5.3)
26. Dylid cefnogi cynnig Comisiwn y Gyfraith i newid y drefn wrth gydgrynhoi'r gyfraith, fel bod y Gymraeg yn cael bod yn ystyriaeth gyffredinol ym mhob mater sy'n ymwneud â chynllunio (adran 5.3)
27. Dylid cymryd camau pellach i fynd i'r afael â'r golled i'r pwrs cyhoeddus yn sgil ail gartrefi sy'n cael eu troi yn llety gwyliau. Gallai hyn gynnwys cyflwyno gofyniad am ganiatâd cynllunio cyn newid eiddo domestig yn eiddo busnes gwyliau (adran 5.4)

1. DIFFYG GWYBODAETH A METHODOLEGAU

1.1 DIFFYG GWYBODAETH WRTH GANFOD Y GWIR ALW LLEOL AM DAI

1.1.1 YR AMCANESTYNIADAU POBLOGAETH

Wrth i awdurdodau lleol bennu targedau tai yn eu Cynlluniau Datblygu Lleol, y “man cychwyn” yw amcanestyniadau poblogaeth Llywodraeth Cymru. Mae hyn yn ofyniad yng nghanllawiau Llywodraeth Cymru (*Polisi Cynllunio Cymru*).

Wrth baratoi ei Gynllun Datblygu Lleol, rhaid i bob awdurdod lleol benderfynu pa mor briodol yw’r amcanestyniadau poblogaeth hyn. Er mwyn gwyro oddi wrthynt, rhaid gallu cyflwyno tystiolaeth a’i chyfiawnhau gerbron yr Arolygiaeth Gynllunio.

Gall awdurdodau ddefnyddio sawl ffynhonnell er mwyn creu ei ragolygon ei hun. Yn eu plith mae’r “asesiadau o’r farchnad dai leol” a ffynonellau fel rhestrau aros am dai cymdeithasol, ffigurau incwm lleol, a ffigurau asiantau gwerthu tai.

Ond mae modd beirniadu’r system uchod am sawl rheswm:

- nid yw’r asesiadau y bydd yr awdurdodau yn eu cynnal eu hunain bob tro’n rhoi digon o wybodaeth i herio’r amcanestyniadau poblogaeth cenedlaethol;
- nid yw’r amcanestyniadau poblogaeth cenedlaethol bob tro’n ddigon manwl i ganfod y gwir angen lleol am dai mewn cymunedau penodol;
- ceir diffyg llinyn cyswllt rhwng yr amcanestyniadau cenedlaethol ac unrhyw ddata a gaiff ei gasglu yn lleol;
- mae’r amcanestyniadau poblogaeth wedi’u seilio ar batrymau yn y gorffennol ac mae hynny’n gallu rhoi gogwydd annheg i’r rhagolygon.

Yn ôl rhai ymgyrchwyr, mae’r cyfan uchod yn gallu arwain at orfodi tai ar gymunedau heb i neb wybod yn iawn a oes galw amdanynt.

1.1.2 CREU PROSES NEWYDD

Yn ystod y broses graffu cyn pasio Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae’n nodedig fod grŵp o arweinwyr cynghorau wedi galw am “greu proses newydd sy’n ein harwain a’n cynorthwyo i asesu’r angen lleol [am dai] mewn ffordd drwyadl”.

Mae’n nodedig hefyd bod Pwyllgor Amgylchedd a Chynaliadwyedd y Pedwerydd Cynulliad wedi dod i’r casgliad y gallai fod yn ymarferol caniatáu i awdurdodau lleol greu eu rhagolygon eu hunain ar gyfer poblogaeth ac aelwydydd, yn hytrach na dibynnu ar yr amcanestyniadau poblogaeth cenedlaethol.

Mae’r papur hwn felly’n argymhell y **dylai awdurdodau lleol adolygu eu prosesau i asesu’r galw lleol am dai. Dylid defnyddio arferion da diweddar yn sail i’r gwaith hwn, a buddsoddi mewn arbenigedd allanol pan fydd galw.** Y nod fydd creu methodoleg a chanllawiau newydd ynghylch sut i bennu targedau tai yn lleol a sut i ddosbarthu’r rheini mewn gwahanol ardaloedd yn y dyfodol.

1.2 EFFAITH Y SYSTEM GYNLLUNIO AR Y GYMRAEG

1.2.1 NATUR Y BERTHYNAS

O siarad ag arbenigwyr, thema gyson sy'n codi yw bod prinder tystiolaeth i ddangos y berthynas rhwng y system gynllunio, datblygiadau tai, a newid ieithyddol mewn cymunedau.

Gwyddom oll o brofiad y gall codi gormod o dai mewn rhai ardaloedd fod yn fygythiad i'r Gymraeg. Ond mewn ardaloedd eraill, gallai peidio â chodi digon o dai fod yn niweidiol hefyd. Mewn rhai mannau, mae tystiolaeth glir bod codi tai newydd yn cryfhau'r Gymraeg drwy alluogi pobl leol i aros yn eu cymunedau.

Y broblem yw bod y sail wybodaeth ynghylch yr uchod yn rhy simsan o lawer. O'r ychydig waith ymchwil sydd wedi'i wneud, mae'r darlun yn gymhleth ac mae'n amlwg bod angen gwneud rhagor i gael gwell data a thystiolaeth yn y maes, yn enwedig ynghylch:

- y berthynas rhwng nifer a math y tai sydd ar gael mewn ardal a'r cyfraddau mewnfudo ac allfudo;
- y rhesymau a'r ffactorau eraill sy'n achosi i bobl fudo, a dylanwad cymharol y farchnad dai yn hyn o beth;
- union effaith y gyfundrefn gynllunio ar sefyllfa'r Gymraeg, a dylanwad cymharol y system honno ochr yn ochr â ffactorau eraill.

1.2.2 ASESIAU O'R EFFAITH IEITHYDDOL

Wrth greu Cynllun Datblygu Lleol, mae'n rhaid i awdurdodau lleol gynnal "Arfarniad o Gynaliadwyedd", sydd i fod i asesu goblygiadau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol y Cynllun. Ers pasio Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n rhaid cynnal asesiad o effaith ieithyddol y Cynllun fel rhan o'r Arfarniad hwn. Gellir cynnal asesiadau tebyg wrth ymdrin â cheisiadau unigol am ganiatâd cynllunio.

Er bod y canllawiau yn Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 20 yn rhoi rhywfaint o arweiniad ynghylch sut i gynnal yr asesiadau hyn, barn glir arbenigwyr yw bod angen methodoleg llawer mwy cyson a chadarn.

Mewn llythyr at Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2016, dywedodd Comisiynydd y Gymraeg mai "un o'r diffygion mwyaf yn y broses gynllunio yng Nghymru ar hyn o bryd yw'r diffyg arweiniad a gynnigir i awdurdodau cynllunio ar fethodoleg safonol a chyson ar gyfer cynnal asesiadau effaith cynllunio ar yr iaith Gymraeg".

Mae beirniaid yn cymharu hyn yn anffafriol â'r arweiniad mwy penodol a'r adnoddau mwy sylweddol a roddir i asesu effeithiau o dan rannau eraill o'r Arfarniad o Gynaliadwyedd (er enghraifft, yr effaith amgylcheddol a'r adnoddau a roddir i Cyfoeth Naturiol Cymru i asesu hyn).

At hynny, mae NCT 20 yn pwysleisio bod yn rhaid i unrhyw fethodoleg a ddefnyddir wrth lunio'r asesiad o effaith ieithyddol "fod yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn". Fel y gwelir yn adran 1.2.1, y farn glir yw nad oes digon o dystiolaeth gadarn o'r fath yn bodoli ynghylch y berthynas rhwng penderfyniadau cynllunio a'r Gymraeg.

1.2.3 COMISIYNU GWAITH YMCHWIL A RHANNU ARFERION DA

Er mwyn mynd i'r afael â'r bylchau uchod mewn gwybodaeth, **dylid comisiynu gwaith ymchwil sylfaenol i edrych ar y berthynas rhwng y farchnad dai, y gyfundrefn gynllunio, a dirywiad neu dwf y Gymraeg fel iaith gymunedol.**

Un o amcanion y gwaith ymchwil hwn fyddai creu methodoleg gadarn a rhoi arweiniad cryfach ar gyfer cynnal asesiadau o effaith strategaethau a phenderfyniadau cynllunio ar y Gymraeg.

Er mwyn rhoi iddo statws, mae angen i'r gwaith ymchwil fod yn helaeth ac o ansawdd academiaidd cydnabyddedig. Un opsiwn fyddai comisiynu'r Cyngor Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol i oruchwyllo a threfnu'r broses.

Ar ôl cyflawni'r gwaith cychwynnol, mae arbenigwyr wedi pwysleisio bod angen dal ati i wneud yr un math o waith dadansoddi ar sail barhaol, gan fod natur cymunedau a sefyllfa'r Gymraeg yn newid o hyd. Ymhlith yr opsiynau y mae creu uned arbenigol yn swyddfa Comisiynydd y Gymraeg i wneud hyn, neu roi rôl arweiniol i awdurdodau lleol wrth gydweithio.

Yn y cyfamser, **dylid annog awdurdodau lleol i ddod ynghyd i asesu eu methodolegau ar gyfer cynnal asesiadau o effaith ieithyddol, gan rannu unrhyw arferion da a phrosesau newydd.** Gan fod nifer o awdurdodau lleol ar fin adolygu eu Cynlluniau Datblygu Lleol, ac eraill wedi creu eu cynlluniau'n fwy diweddar, mae angen mynd ati i wneud hyn ar fyrder.

1.3 TAI MARCHNAD LEOL

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, a fabwysiadwyd yn 2017, yn cyflwyno polisi ynghylch "Tai Marchnad Leol".

Mae'r Cynllun yn rhestru ardaloedd penodol (fel arfer lle bu datblygu mawr yn y gorffennol neu lle mae canran uchel o dai gwyliau), ac yn yr ardaloedd hynny bydd amodau cynllunio ar dai newydd er mwyn cyfyngu eu meddiannaeth i bobl sydd â chysylltiad lleol penodol.

Barn nifer o ymarferwyr yw bod hwn yn bolisi arloesol ac y **dylid rhannu'r arferion da, y fethodoleg a'r prosesau a ddefnyddiodd Gwynedd a Môn, gyda golwg ar ledaenu'r polisi hwn yn ehangach.**

2. GWENDIDAU YN Y CANLLAWIAU

2.1 ASESU EFFAITH IEITHYDDOL CEISIADAU UNIGOL

2.1.1 Y CEFNDIR

O dan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n ddyletswydd ar awdurdodau i ystyried unrhyw fater sy'n ymwneud â'r Gymraeg wrth ddelio â cheisiadau unigol am ganiatâd cynllunio, os yw hynny'n berthnasol i'r cais.

Serch hynny, mae Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 20 yn datgan: "Ni ddylid fel rheol cynnal asesiad o effaith ceisiadau cynllunio ar y Gymraeg gan y byddai hynny'n dyblygu gwaith yr Arfarniad o Gynaliadwyedd ... Cyhyd â bod yr Arfarniad o Gynaliadwyedd wedi ystyried y Gymraeg, ni fyddai asesu'r effaith yn ystod y broses ymgeisio yn seiliedig ar unrhyw wybodaeth bellach".

Mewn geiriau eraill, os bydd asesiad o'r effaith ieithyddol wedi'i gynnal wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol, byddai'r awdurdod lleol eisoes wedi ystyried materion yn ymwneud â'r Gymraeg mewn perthynas ag unrhyw gais unigol pan ddeuai'r cais hwnnw i law.

Yr unig eithriad i'r "rheol" hon, meddai NCT 20, yw y gellid cynnal asesiad o effaith ieithyddol ceisiadau cynllunio pan fydd y datblygiadau dan sylw ar hap-safleoedd – hynny yw, safleoedd sydd heb eu dynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol. Fel arfer, dim ond pan fydd y datblygiadau hyn yn rhai mawr (dros 10 o anheddau neu 1,000 metr sgwâr) y cyngorir awdurdodau i gynnal asesiad o effaith y datblygiad ar y Gymraeg, a hynny pan fydd y datblygiad hwnnw mewn ardal sydd wedi'i diffinio'n un ieithyddol sensitif.

Mae nifer o ymgyrchwyr yn dadlau bod y cyngor yn NCT 20 yn groes i'r hyn a geir yn Neddf 2015 ei hun. Nid oedd y cyfreithwyr y siaradwyd â hwy wrth greu'r papur hwn yn cydweld yn llwyr â hynny. Ond y naill ffordd neu'r llall, nid oes dwywaith y gellid cryfhau NCT 20 mewn sawl ffordd.

2.1.2 ARGYMELL CRYFHAU NCT 20

Roedd mwyafrif yr arbenigwyr y siaradwyd â hwy yn derbyn:

- o ran egwyddor, nad lle Llywodraeth Cymru yw cyngori awdurdodau lleol pryd na ddylent gynnal asesiadau o effaith ieithyddol ceisiadau cynllunio unigol;
- y gallai tystiolaeth newydd fod ar gael wrth ystyried ceisiadau cynllunio unigol nad oedd ar gael wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol. Mewn achosion o'r fath, mae'n hollbwysig gwneud penderfyniadau ar sail y wybodaeth fwyaf cyfredol a dylai asesiad newydd o effaith ieithyddol y ceisiadau hyn fod yn angenrheidiol;
- bod cyfiawnhad dros gynnal asesiad newydd o'r effaith ieithyddol pan fydd maint safle yn wahanol i'r hyn a geir yn y Cynllun Datblygu Lleol neu pan fydd yr amodau sydd ynghlwm wrth y datblygiad hwnnw'n wahanol;
- bod rhoi trothwy ar gyfer cynnal asesiadau o effaith datblygiadau ar hap-safleoedd yn synhwyrol, ond na ddylai NCT 20 bennu mai dim ond mewn ardaloedd o sensitifrwydd ieithyddol yn unig dylid cynnal asesiadau o'r fath.

Mae'r papur hwn yn argymhell felly y dylid **diwygio NCT 20 ar fyrder er mwyn ei gwneud yn glir bod angen cynnal asesiadau o effaith ceisiadau unigol ar y Gymraeg yn yr amgylchiadau penodol uchod**. Dylid rhoi pwysau mawr ar Lywodraeth Cymru i wneud hyn.

Dylai NCT 20 hefyd ei gwneud yn gliriach bod modd i awdurdodau lleol gynnal asesiadau o effaith ceisiadau cynllunio unigol ar y Gymraeg bob amser os ydynt yn dymuno gwneud hynny.

2.2 ARDALOEDD O SENSITIFRWYDD IEITHYDDOL

Mae NCT 20 yn datgan mai un strategaeth bosibl yn y Cynllun Datblygu Lleol yw dynodi ardaloedd o "sensitifrwydd neu arwyddocâd ieithyddol". Drwy wneud hyn, bydd yr awdurdod lleol yn "dangos yn glir i gymunedau a datblygwyr lle gall defnydd o'r Gymraeg fod yn ystyriaeth".

Os yw awdurdod yn awyddus i greu ardal o'r fath, mae'n arwyddocaol bod NCT 20 yn pwysleisio bod yn "rhaid cefnogi eu pwrpas a'u ffiniau gyda thystiolaeth". Mae'n dweud hefyd nad yw data'r Cyfrifiad yn unig yn ddigon, ond does dim ymhelaethu ar hyn. Clywyd beirniadaeth hefyd ynghylch:

- y ffaith nad oes diffiniad amlwg o ardaloedd o sensitifrwydd ieithyddol yn NCT 20. Gallai hyn arwain at anghysondeb ac at beidio â chreu ardaloedd o'r fath, er y gallai hynny fod yn fuddiol;
- y diffyg arweiniad o ran y ffactorau y dylid eu hystyried wrth benderfynu a ddylai ardal fod yn un o sensitifrwydd ieithyddol;
- y niwlogrwydd yn NCT 20 sy'n datgan nad oes rheidrwydd ar awdurdodau i greu ardaloedd o'r fath o gwbl;
- y diffyg arweiniad ynghylch sut y gallai ardaloedd o sensitifrwydd fod yn fodd i roi sylw i anghenion yr ardaloedd Cymreiciaf eu hiaith o ran darparu seilwaith, cyfleusterau, ysgolion ac ati.

Mae'r papur hwn yn argymhell **bod angen pwysu am arweiniad cryfach o lawer yn NCT 20 ynghylch y diffiniad o ardaloedd o sensitifrwydd ieithyddol, a'r ffactorau sydd i'w hystyried wrth eu dynodi. Dylid rhoi sylw wrth wneud hyn i anghenion yr ardaloedd Cymreiciaf eu hiaith o ran darparu seilwaith a chyfleusterau.**

2.3 RHAGOR O DDIWYGIADAU I NCT 20

Ar hyn o bryd, mae'n rhaid adolygu Cynlluniau Datblygu Lleol bob pedair blynedd, ynghyd â chynnal proses fonitro flynyddol. Barn rhai ymarferwyr yw bod angen canllawiau cliriach yn y maes hwn, er mwyn cydnabod unrhyw newidiadau a fu yn sefyllfa'r Gymraeg yn yr ardal dan sylw yn ystod y cyfnod adolygu neu fonitro. Dylid adlewyrchu'r canllawiau hyn wedyn yn NCT 20.

Mae eraill yn pryderu ynghylch y diffyg arweiniad yn NCT 20 ynghylch pa bryd a sut i gyflwyno "mesurau lliniaru" a mesurau i hybu'r Gymraeg yn y Cynllun Datblygu Lleol, ar ôl cynnal yr asesiad o'r effaith ieithyddol. Y feirniadaeth oedd bod NCT 20 yn rhy amwys o lawer ynghylch ystyr ymarferol gwneud hyn.

Gan hynny, mae'r papur hwn yn argymhell y dylid pwyso ar Lywodraeth Cymru i ddiwygio NCT 20 er mwyn:

- rhoi mwy o eglurder ynghylch ystyriaethau'n ymwneud â'r Gymraeg wrth fonitro ac adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol;
- rhoi mwy o arweiniad ynghylch y mesurau lliniaru a mesurau i hybu'r Gymraeg sydd i'w cyflwyno ar ôl cynnal yr asesiad o'r effaith ieithyddol.

Gallai awdurdodau lleol gydweithio i roi arweiniad ynghylch y meysydd hyn.

Byddai modd cyflwyno'r dadleuon ynghylch NCT 20 hefyd i'r ymgynghoriad sy'n mynd rhagddo ar hyn o bryd ynghylch *Polisi Cynllunio Cymru* (gweler adran 4.4).

3. Y CYMORTH I GAEL TAI

3.1 CYNLLUNIAU CYMORTH Y LLYWODRAETH

Ni fydd nifer o bobl yn gymwys i gael tai fforddiadwy, ond ni fyddant mewn sefyllfa chwaith i fforddio tai ar y farchnad agored. Mae'n glir bod angen gwneud mwy i helpu pobl leol sy'n sownd rhwng y ddau begwn yma.

Mae gan Lywodraeth Cymru gynlluniau i geisio helpu yn hyn o beth:

- cynllun "Cymorth i Brynu" – sef cymorth i brynu tŷ newydd gwerth hyd at £300,000 ar sail ecwiti wedi'i rannu. Er mwyn bod yn gymwys dan y cynllun hwn, rhaid i bobl fod yn prynu am y tro cyntaf a rhaid cael blaendal o 5%;
- cynllun "Rhentu i Berchnogi" – sydd i fod i helpu pobl i brynu cartref pan nad oes ganddynt ddigon o flaendal i'w roi am forgais. Bydd pobl yn rhentu eiddo i ddechrau, gan gael 25% o'r rhent hwnnw a 50% o unrhyw gynnydd yng ngwerth y tŷ i'w roi fel blaendal am forgais maes o law;
- cynllun "Rhanberchnogaeth" – sy'n galluogi pobl i brynu 25%-75% o gartref os na allant ei fforddio i gyd, gan dalu rhent ar y gyfran nad ydynt yn berchen arni.

Bwriad Llywodraeth Cymru yw gwario £71 miliwn i sicrhau bod 1,000 o dai ar gael drwy'r ddau gynllun olaf uchod erbyn 2021.

Dylid nodi bod Rhaglen yr Wrthblaid 2016-2021 Plaid Cymru yn galw am greu "Cwmni Tai Cenedlaethol" i fenthycu yn erbyn rhenti er mwyn "codi cenhedlaeth newydd o dai cyhoeddus ar rent yng Nghymru".

Mae'r papur hwn yn argymhell y **dylid edrych yn feirniadol ac yn holistig ar lwyddiant yr holl gynlluniau sy'n bodoli ar hyn o bryd i helpu pobl leol i brynu neu i godi eu tai eu hunain**. Dylid holi:

- beth yw gwir ystyr tai fforddiadwy ac a yw'r diffiniad hwnnw'n addas bellach;
- a yw'r ystod o dai sydd ar gael dan gynlluniau cymorth Llywodraeth Cymru'n briodol, ac a yw'r cynlluniau hynny'n darparu ar gyfer yr ystod iawn o bobl.

3.2 HUNAN-ADEILADU

Un ffordd o alluogi pobl i aros yn eu cymunedau yw caniatáu iddynt godi neu gomisiynu eu cartrefi eu hunain. Ond mae'n amlwg bod problemau ynghlwm wrth hyn:

- gall plotiau adeiladu bach fod yn rhy ddud;
- mae'n anodd cael morgais neu fenthyciad i adeiladu tŷ fel prynwr y tro cyntaf, gan fod benthycwyr yn dueddol o weld hyn fel risg uwch;
- mae'n anodd cael morgais os oes amod cynllunio fod y tŷ ar gyfer defnydd lleol (gan ei fod yn cyfyngu ar ei werth ar y farchnad agored).

Mae camau wedi'u cymryd yn Lloegr i geisio mynd i'r afael â hyn:

- ers mis Ebrill 2016, mae'n rhaid i awdurdodau lleol Lloegr greu cofrestr o bobl sy'n dymuno prynu tir i godi eu tai eu hunain;
- mae'n rhaid i awdurdodau lleol wedyn ystyried y gofrestr hon wrth greu strategaethau cynllunio (fel y Cynllun Datblygu Lleol).

Does dim dyletswydd ar awdurdodau lleol yng Nghymru i greu cofrestr o bobl sy'n dymuno cael gafael ar dir i adeiladu eu cartref eu hunain arno. Does dim angen cynnal cofrestr o'r plotiau sydd ar gael chwaith. At hynny, does gan Lywodraeth Cymru ddim dogfennau polisi na chanllawiau yn y maes hwn.

Pan godwyd y materion yma gyda'r Llywodraeth ym mis Rhagfyr 2017, ymatebodd drwy ddweud ei bod yn edrych ar sut i alluogi hunan-adeiladwyr a datblygwyr bach i wneud rhagor, ond nad oedd yn credu "mai nawr yw'r amser i ddewis un dechneg neu nodi hunan-adeiladu yn unig fel y ffordd ymlaen".

Mae'r papur hwn yn argymhell y **dylai fod yn orfodol ar awdurdodau lleol Cymru i gynnal cofrestr o bobl sy'n dymuno cael tir i godi eu tai eu hunain.**

3.3 TAI GWLEDIG

Mae cydnabyddiaeth eang bod diffyg tai fforddiadwy yn broblem mewn cymunedau gwledig, pan fydd prisiau tai yn aml yn uwch o lawer na'r hyn y gall yr incwm lleol ei fforddio.

Gan hynny, mae Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yn cael eu cyflogi i weithio drwy Gymru, gyda chymorth ariannol Llywodraeth Cymru. Eu gwaith yw cynrychioli cymunedau gwledig gyda chyrff fel cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol er mwyn canfod yr angen a chymryd camau i gynyddu'r cyflenwad.

Cynhaliwyd adolygiad o waith y swyddogion yn 2014, a daethpwyd i'r casgliadau hyn:

- bod diffyg cyfalaf, cyflenwad cyfyngedig o safleoedd, polisiau cynllunio nad ydynt yn rhoi ystyriaeth i hyfywedd ariannol, a diffyg arweinyddiaeth strategol yn llesteirio'r cyflenwad o dai yng nghefn gwlad;
- er bod y Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yn gallu dylanwadu ar y materion hyn, maent y tu hwnt i'w rheolaeth uniongyrchol;
- dylai Llywodraeth Cymru ystyried darparu cyllid cyfalaf i gynyddu'r cyflenwad o dai gwledig.

Mae'r olaf o'r pwyntiau hyn o wir bwys ac mae'r papur hwn yn argymhell y **dylid creu cronfa gyfalaf benodol i gynyddu'r stoc dai i bobl leol mewn cymunedau gwledig, ynghyd â chynllun i roi hynny ar waith.**

3.4 YMDDIRIEDOLAETHAU TIR A MENTRAU LLEOL

Fel rhan o gytundeb Cymru'n Un rhwng Plaid Cymru a'r Blaid Lafur yn 2007, crëwyd polisi i sefydlu a hyrwyddo Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol.

Cyrff cyfreithiol ond dielw o dan reolaeth y gymuned yw'r rhain, yn gyfrifol am brynu a datblygu tir ac asedau lleol er budd y gymuned. Eu nod yw sicrhau perchnogaeth gymunedol, cloi gwerth tir a chefnogi datblygu tai a mentrau lleol. Maent yn fodd o ddarparu tai fforddiadwy i bobl leol sydd ar incwm isel

drwy ddileu cost y tir o gyfanswm pris y tŷ. Mae mentrau fel Cymdeithas Tai Gwynedd yn dilyn egwyddor debyg wrth ddarparu tai cymdeithasol ar rent, gan ddefnyddio dull “stoc benthyg” i’w cyllido.

Ers diwedd llywodraeth glymblaid Cymru’n Un, mae’n aneglur beth fu polisi Llywodraeth Cymru ar yr ymddiriedolaethau tir, ac mae’n amlwg nad ydynt wedi cael eu hyrwyddo.

Mae’r papur hwn yn argymhell fod lle i **edrych yn fanylach ar lwyddiant ymddiriedolaethau tir a mentrau lleol, gyda golwg ar gyflwyno polisïau newydd i’w hyrwyddo yn y dyfodol.**

4. Y SYSTEM O'R BRIG I'R BÔN

4.1 EGWYDDORION CYFFREDINOL

Bu beirniadaeth ers tro fod gan Lywodraeth Cymru ormod o ddylanwad dros benderfyniadau cynllunio, a bod llais cymunedau ar goll yn y broses.

Er bod swyddogion cynllunio yn rhybuddio rhag creu trefn sy'n rhy llac (a allai achosi dryswch a gormod o ansicrwydd), mae rhai'n galw am greu system ganolog sy'n canolbwyntio mwy ar sefydlu egwyddorion, gan roi mwy o hyblygrwydd i weinyddiaethau lleol ddehongli'r egwyddorion hynny yn unol â'u blaenoriaethau a'u hanghenion lleol.

4.2 Y FFRAMWAITH DATBLYGU CENEDLAETHOL

Mae'r ddarpariaeth yn Neddf Cynllunio (Cymru) 2015 i gyflwyno dwy haen newydd o gynlluniau datblygu – ar lefel genedlaethol a rhanbarthol – wedi dwysáu rhai o'r pryderon ynghylch natur ganolog y drefn.

Y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol fydd y fersiwn genedlaethol o Gynlluniau Datblygu Lleol. Ei ddiben fydd rhoi fframwaith ar gyfer defnyddio tir ar lefel yr holl wlad. Bydd yn rhaid i bob Cynllun Datblygu Lleol gydymffurfio â hwn.

Mae'r gwaith i greu'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol wrthi'n mynd rhagddo. O dan yr amserlen ddiweddaraf, mae disgwyl i'r Cynulliad ystyried fersiwn drafft o'r Fframwaith yn hydref 2019 cyn y bydd i'w gyflwyno ar ei ffurf derfynol yng ngwanwyn 2020. Ar hyn o bryd, mae'n anhysbys beth yn union fydd yn cael sylw ynddo, a **bydd angen cadw golwg ofalus iawn ar hyn.**

Gan mai delio â materion sydd o bwys ac arwyddocâd i'r genedl fydd diben y Fframwaith, mae'r papur hwn yn argymhell hefyd y **dylid pwysu i sicrhau ei fod yn cynnwys datganiad clir ynghylch pwysigrwydd a pherthnasedd y Gymraeg wrth gynllunio sut i ddefnyddio tir.**

At hynny, bydd angen cynnal asesiad o effaith ieithyddol wrth greu'r Fframwaith. Dylid **pwysu i sicrhau bod unrhyw fethodoleg a ddefnyddir i gynnal yr asesiad mor gadarn ag y bo modd, a'i fod yn adlewyrchu unrhyw ganfyddiadau sy'n deillio o'r argymhellion ym mhennod 1.**

4.3 CYNLLUNIAU DATBLYGU STRATEGOL

Mae Cynlluniau Datblygu Strategol yn haen newydd o gynlluniau datblygu rhanbarthol, a'r rheini wedi'u creu ar y cyd rhwng awdurdodau lleol cyfagos. Eu nod fydd delio â materion sy'n berthnasol i nifer o awdurdodau lleol, ond heb fod yn addas i'w cynnwys yn y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol. Os bydd Cynllun Datblygu Strategol yn cael ei fabwysiadu, dim ond fersiwn "ysgafn" o'r Cynllun Datblygu Lleol y bydd ei angen ar yr awdurdodau unigol wedyn.

Mae Llywodraeth Cymru wedi dweud y bydd yn gorfodi rhai awdurdodau lleol i ddechrau creu Cynlluniau Datblygu Rhanbarthol os na fyddant yn mynd ati'n wirfoddol i gydweithio arnynt cyn hir.

Yn Rhaglen yr Wrthblaid 2016-2021, mae Plaid Cymru'n dweud ei bod yn cefnogi creu Cynlluniau Datblygu Strategol, gan y byddai hynny'n cyd-fynd â'i pholisi presennol i greu awdurdodau rhanbarthol cyfun wrth ad-drefnu llywodraeth leol.

O siarad ag arbenigwyr, roedd y mwyafrif o blaid yr egwyddor o greu Cynlluniau Datblygu Strategol, gan y gallent wneud synnwyr wrth ddelio â materion y mae'n well rhoi sylw iddynt ar lefel ranbarthol, fel datblygu economaidd. Ond roedd pryder hefyd y gallai Cynlluniau Datblygu Strategol danseilio atebolrwydd lleol, yn enwedig os ydynt i ymdrin â materion fel nifer y tai mewn ardal leol.

Gan hynny, mae'r papur hwn yn dadlau bod angen **cadw golwg ofalus ar fwriadau Llywodraeth Cymru ar gyfer Cynlluniau Datblygu Strategol, gan sicrhau nad ydynt yn delio â materion y byddai'n well rhoi sylw iddynt ar lefel leol.**

Mae'n bwysig cadw golwg ofalus hefyd ar sut y gallai cynlluniau twf economaidd rhanbarthol gael effaith ar ddefnydd tir yn y rhanbarthau hynny maes o law. Gall creu mwy o swyddi olygu creu mwy o alw am dai, a barn rhai ymarferwyr yw bod hwn yn fater sydd wedi cael diffyg sylw gwleidyddol ar hyn o bryd.

4.4 POLISI CYNLLUNIO CYMRU

Wrth greu Cynlluniau Datblygu Lleol (neu Strategol), rhaid i awdurdodau roi sylw i *Bolisi Cynllunio Cymru*. Canllaw gan Lywodraeth Cymru yw hwn sy'n rhoi'r cyd-destun ar gyfer creu cynlluniau datblygu.

Mae ymgynghoriad wrthi'n cael ei gynnal (tan fis Mai 2018) ar fersiwn newydd o *Bolisi Cynllunio Cymru*. Nod yr ymgynghoriad yw sicrhau bod *Polisi Cynllunio Cymru* yn cyd-fynd â'r saith o "nodau llesiant" a geir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Un o'r nodau llesiant hyn yw creu Cymru "lle mae'r Gymraeg yn ffynnu". Mae'r papur hwn yn argymhell bod **yr ymgynghoriad yn gyfle i holi a yw cynnwys Polisi Cynllunio Cymru yn gwneud digon mewn gwirionedd i ddangos sut y dylid cyflawni hyn drwy'r system gynllunio.**

At hynny, mae adran 1.2 yn y papur hwn yn cyfeirio at ddiffyg cysondeb wrth gynnal asesiadau o'r effaith ieithyddol yn y maes cynllunio. Yn y gorffennol, mae Comisiynydd y Gymraeg wedi dweud bod yr anghysondeb hwn "yn adlewyrchu diffyg eglurder yn y polisi cenedlaethol tuag at y Gymraeg". Mae pennod 2 wedyn yn cyfeirio at aneglurder ynghylch pryd y dylid cynnal asesiadau o'r fath, yn ogystal ag at wendidau eraill yn y canllawiau perthnasol.

Mae'r papur hwn felly'n argymhell bod **yr ymgynghoriad presennol ar Bolisi Cynllunio Cymru yn gyfle i gyflwyno rhai o'r dadleuon a geir ym mhenodau 1 a 2 ynghylch diffyg methodoleg gyson i gynnal asesiadau o effaith ieithyddol, pa bryd y dylid eu cynnal, a gwendidau eraill yn NCT 20.**

4.5 CYNLLUNIAU DATBLYGU CYMUNEDOL

Mae Rhaglen yr Wrthblaid 2016-2021 Plaid Cymru yn galw am greu haen is o gynllun datblygu ar lefel gymunedol, i eistedd o dan haen y Cynllun Datblygu Lleol. Yn Lloegr, mae trefniant o'r fath eisoes yn

bodoli (o dan Ddeddf Lleoliaeth 2011), lle gall cymunedau ddod ynghyd i greu'r hyn a elwir yn Gynllun Datblygu Cymdogaeth.

Mae'n sicr y gallai fod manteision i gynlluniau o'r fath:

- byddent yn galluogi cyrff fel cynghorau cymuned i gyfrannu mewn ffordd fwy ystyrlon at y drefn gynllunio, ond mewn dull strwythuredig;
- byddent yn rhoi mwy o lais i bobl leol yn y drefn gynllunio ac yn rhoi ymdeimlad o rymuso cymunedau.

Onid mae'n bwysig sylweddoli'r peryglon hefyd:

- mae perygl i gynlluniau haen is "gwarchodol" rwystro datblygiadau er bod galw lleol mewn gwirionedd am dai;
- mewn rhai ardaloedd yn Lloegr, mae natur amrywiol y cynlluniau haen is wedi arwain at greu clytwaith anghyflawn o gymdogaethau cyfagos heb ddim yn gyson rhyngddynt, a'r rheini'n amrywio'n fawr o ran maint a chymeriad;
- gall fod diffyg arbenigedd a diffyg gwybodaeth gan gynghorwyr cymuned am y drefn gynllunio, yn ogystal â diffyg adnoddau i greu'r cynlluniau haen is;
- gan fod y cynlluniau haen is yn gorfod nythu o fewn y cynlluniau datblygu uwch, byddai'n rhaid i'r cynlluniau uwch hynny fod yn weddol hyblyg er mwyn i'r cynlluniau is fod o unrhyw werth. Wrth ystyried y drefn gynllunio bresennol yng Nghymru, mae'n gwestiwn a yw'r hyblygrwydd hwnnw'n bodoli ar hyn o bryd.

Mae'r papur hwn yn argymhell bod angen **ystyried ymhellach pa mor ddymunol fyddai cyflwyno haen is o gynlluniau datblygu ar lefel gymunedol, a hynny yng nghyd-destun polisi Plaid Cymru ar gyfer diwygio cynghorau cymuned a'i pholisïau mwy cyffredinol i ddatganoli grym. Dylid ystyried sut i gyllido hyn a rhoi hyfforddiant i gynghorwyr.**

5. MATERION ERAILL

5.1 BANCIO TIR A'R CYFLENWAD PUM MLYNEDD O DAI

Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, mae'n rhaid i awdurdodau lleol sicrhau bod digon o dir ar gael yn eu hardal i ddarparu cyflenwad pum mlynedd ar gyfer tai. Rhaid i'r safleoedd hyn fod yn rhydd neu'n hawdd eu rhyddhau, ac yn ymarferol yn economaidd i'w datblygu.

Er mwyn sicrhau bod y cyflenwad hwn ar gael, rhaid i awdurdodau lleol baratoi "cyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai" yn flynyddol. Mae'r cyd-astudiaethau hyn wedi'u seilio ar yr anghenion tai a nodir yn y Cynlluniau Datblygu Lleol, ac maent yn cael eu cynnal gan banel sy'n cynnwys:

- cynrychiolwyr adeiladwyr a datblygwyr tai (ar ffurf y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi);
- darparwyr seilwaith a chyfleustodau;
- cyrff eraill fel cymdeithasau tai.

Mae'r system hon yn gallu creu problemau, yn rhannol yn sgil yr arfer o "fancio tir" – sef pan fydd datblygwyr yn cael caniatâd cynllunio ond yna'n eistedd ar y tir hwnnw heb fwrw ati i'w ddatblygu.

Os bydd darnau helaeth o dir wedi'i "fancio" (er bod hwnnw wedi'i neilltuo ar gyfer datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol), gall y cyfrifiad o'r cyflenwad yn y gyd-astudiaeth uchod ddangos bod yr awdurdod lleol yn brin o dir i'w ddatblygu. Un o oblygiadau hynny yw bod arolygwyr yn gallu caniatáu datblygiadau mewn safleoedd na neilltuwyd, gan ei bod yn rheidrwydd ar yr awdurdod lleol i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir.

Nodyn Cyngor Technegol 1 sy'n rhoi'r canllawiau perthnasol yn hyn o beth, ac mae nifer o awdurdodau lleol wedi galw am **ddiwygio'r rhain er mwyn sicrhau nad yw cyd-astudiaethau argaeledd tir yn tanseilio'r dyraniadau tai yn y Cynllun Datblygu Lleol, yn enwedig pan fydd yr arfer o fancio tir wedi dylanwadu ar hynny.**

At hynny, barn nifer o ymarferwyr yw bod gan ddatblygwyr ormod o ddylanwad ar y paneli sy'n cynnal y cyd-astudiaethau argaeledd tir, yn sgil eu gallu i apelio i'r Arolygiaeth Gynllunio ynghylch casgliadau'r astudiaeth. Argymhellir felly bod angen **edrych o'r newydd ar gyfansoddiad y paneli sy'n cynnal y cyd-astudiaethau, er mwyn sicrhau nad oes grym gormodol gan ddatblygwyr a'u cynrychiolwyr.**

Mae'n nodedig hefyd bod Llywodraeth Cymru wedi awgrymu'n ddiweddar y gellid cadw cofrestr o dir gwag lle mae caniatâd cynllunio wedi'i roi. Un opsiwn fyddai codi ardoll cynyddol ar werth y tir hwnnw am bob blwyddyn y bydd yn wag. Dylid **pwysu i gyflwyno cynllun o'r fath ynghyd ag edrych i weld a oes cyfle i newid y gyfraith yn fwy sylfaenol er mwyn rhwystro datblygwyr rhag bancio tir.**

5.2 YR AROLYGIAETH GYNLLUNIO

Asiantaeth weithredol yw'r Arolygiaeth Gynllunio. Mae'n gyfrifol am gyflawni nifer o swyddogaethau yn y maes cynllunio ar ran Llywodraeth Cymru a Llywodraeth y Deyrnas Unedig. Mae ganddi rôl bwysig wrth gymeradwyo pa mor gadarn yw Cynlluniau Datblygu Lleol a'r dystiolaeth a ddefnyddiwyd i'w creu.

Gan fod gwahaniaethau cynyddol yng nghyfraith gynllunio Cymru a Lloegr, mae'r papur hwn yn cytuno â'r polisi fu gan Blaid Cymru ers tro i **greu Arolygiaeth Gynllunio ar wahân i Gymru, er mwyn iddi feithrin arbenigedd yn system gynllunio Cymru'n unig**. Dylid parhau i bwysu ar Lywodraeth Cymru i wneud hyn.

5.3 GWAITH I GYDGRYNHOI'R DDEDDFWRIAETH

Mae cyfraith cynllunio Cymru i'w chael mewn nifer fawr o wahanol ddarnau o ddeddfwriaeth, a'r rheini wedi datblygu'n raddol ac mewn ffordd bytiog dros y blynnyddoedd. Mae nifer o'r cyfreithiau hyn yn berthnasol i Gymru a Lloegr; mae rhai'n berthnasol i Gymru'n unig.

Mae Comisiwn y Gyfraith newydd gynnal ymgynghoriad ynghylch y posibilrwydd o gydgrynhoi'r gyfraith hon – hynny yw, dod â'r cyfan o dan un to, mewn un lle, er mwyn symleiddio pethau.

Mae'r papur hwn yn argymhell y **dylid cefnogi'r cynnig i gydgrynhoi cyfraith cynllunio Cymru gan y byddai'n gam synhwyrol i symleiddio'r ddeddfwriaeth**. Gallai hefyd fod yn gyfle i wneud diwygiadau angenrheidiol eraill i'r gyfraith gynllunio.

At hynny, o dan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015, dim ond mewn sefyllfaoedd penodol y gellir rhoi ystyriaeth i'r Gymraeg yn y system gynllunio – sef wrth gynnal yr Arfarniad o Gynaliadwyedd y cynlluniau datblygu, neu wrth ystyried ceisiadau cynllunio. Mae'r papur hwn yn argymhell y **dylid cefnogi cynnig Comisiwn y Gyfraith i newid y drefn wrth gydgrynhoi'r gyfraith, fel bod y Gymraeg yn cael bod yn ystyriaeth gyffredinol ym mhob mater sy'n ymwneud â chynllunio**. Ni fyddai hynny wedyn wedi'i gyfyngu i'r sefyllfaoedd penodol uchod. Dylid adlewyrchu hynny maes o law yn y canllawiau perthnasol.

5.4 AIL GARTREFI

Problem mewn nifer o ardaloedd yng Nghymru yw cyfran uchel yr ail gartrefi neu dai gwyliau.

I wneud iawn, mae rhai cynghorau'n penderfynu codi treth gyngor uwch ar gartrefi o'r fath. Ond i osgoi'r dreth uwch honno, bydd nifer o berchnogion ail gartrefi yn cofrestru eu tai fel busnesau gwyliau. Dan y system honno, mae'n rhaid talu ardrethi busnes yn hytrach na threth gyngor.

Fel mae'n digwydd, yn sgil eu maint cymharol fach, mae'r rhan fwyaf o'r eiddo perthnasol yn gymwys i gael rhyddhad ardrethi gan Lywodraeth Cymru. A'r canlyniad yn y pen draw yw nad oes yn rhaid iddynt dalu na threth gyngor nac ardrethi o gwbl.

Cyflwynodd Llywodraeth Cymru orchymyn yn 2016 i geisio tynhau'r rheolau. Mae'r gyfraith bellach yn ei gwneud yn ofynnol i eiddo sy'n fusnes gwyliau fod ar gael i'w logi am o leiaf 140 o ddiwrnodau. Dylai hefyd fod wedi'i osod mewn gwirionedd am o leiaf 70 o'r diwrnodau hynny.

Mae rhai beirniaid yn honni ei bod yn anodd plismona'r system hon. Gan ei bod yn drefn newydd, mae Llywodraeth Cymru wedi addo cadw llygad ar y mater a dychwelyd at y rheolau os oes tystiolaeth nad yw pethau'n gweithio fel y dylent.

Ond yn ôl eraill, byddai'n bosibl mynd gam ymhellach. Dau opsiwn fyddai:

- creu diffiniad newydd o gartrefi gwyliau, gan gyflwyno amod bod angen caniatâd cynllunio cyn newid eiddo o fod yn drigfan i fod yn eiddo busnes sydd ar gael i'w osod yn fasnachol ar gyfer gwyliau;
- eithrio eiddo domestig sydd wedi trosglwyddo i fod yn unedau hunan-ddarpar rhag derbyn rhyddhad ardrethi gan Lywodraeth Cymru.

Mae'r cyntaf o'r ddau uchod yn un o'r polisiâu yn Rhaglen yr Wrthblaid 2016-2021 Plaid Cymru. Er bod arbenigwyr wedi dweud y gallai fod anawsterau o hyd wrth blismona system fel hon, mae'r papur hwn yn argymhell y **dylid ystyried sut i gymryd camau pellach i fynd i'r afael â'r golled i'r pwrs cyhoeddus yn sgil ail gartrefi sy'n cael eu troi yn llety gwyliau. Gallai hyn gynnwys cyflwyno gofyniad am ganiatâd cynllunio cyn newid eiddo domestig yn eiddo busnes gwyliau.**

ATODIAD: ESBONIO'R SYSTEM

Y DDEDDFWRIAETH

Mae'r system gynllunio yng Nghymru wedi'i selio ar nifer o ddarnau o ddeddfwriaeth sydd wedi'u pasio dros y blynyddoedd. Ymhlith y pwysicaf y mae:

- Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990;
- Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004;
- Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 (a basiwyd gan y Cynulliad yn hytrach na San Steffan fel y ddau arall).

Mae ymgynghoriad newydd gael ei gynnal ynghylch y posibilrwydd o gydgrynhoi'r holl ddarnau hyn o ddeddfwriaeth mewn un ddeddf yng Nghymru – hynny yw, dod â'r cyfan o dan un to er mwyn ei symleiddio.

CYNLLUNIAU DATBLYGU LLEOL

Awdurdodau lleol sy'n bennaf cyfrifol am wneud penderfyniadau cynllunio yn eu hardaloedd. Mae'r penderfyniadau hynny'n cael eu gwneud ar sail dogfen sy'n cael ei galw'n Gynllun Datblygu Lleol. Pan ddaw ceisiadau cynllunio gan unigolion neu sefydliadau i law, dyma'r ddogfen sy'n dangos a ddylid caniatáu neu wrthod y ceisiadau hynny.

Mae'n rhaid i'r Cynllun Datblygu Lleol amlinellu faint o dai y bydd eu hangen ar ardal dros gyfnod o 10 i 15 mlynedd. Mae modd defnyddio nifer o ffynonellau i wneud hyn. Ond y man cychwyn yw amcanestyniadau poblogaeth Llywodraeth Cymru – sef amcanestyniadau sy'n rhagweld sut y bydd poblogaeth pob sir yn newid yn y blynyddoedd i ddod.

Ar ôl penderfynu ar nifer y tai, mae'n rhaid i'r Cynllun Datblygu Lleol ddangos ble yn yr ardal y dylai'r tai hynny gael eu codi. Rhaid i'r Cynllun nodi hefyd sut fath o dai y dylai'r rheini fod (e.e. tai fforddiadwy, tai'r farchnad agored, tai i bobl leol yn unig).

Ar ôl creu ei Gynllun Datblygu Lleol, bydd gofyn i awdurdod lleol greu'r hyn sy'n cael ei alw yn Ganllawiau Cynllunio Atodol, sef canllawiau i'w helpu i roi cynnwys ei Gynllun Datblygu Lleol ar waith.

Y CYFEIRIAD POLISI CENEDLAETHOL

Yn ogystal â'r system leol uchod, mae gan y llywodraeth ganolog rôl bwysig yn y gyfundrefn gynllunio hefyd.

POLISI CYNLLUNIO CYMRU A NODIADAU CYNGOR TECHNEGOL

Wrth greu eu Cynlluniau Datblygu Lleol, mae'n rhaid i awdurdodau lleol roi sylw i ddogfen o'r enw *Polisi Cynllunio Cymru*. Canllaw yw hwn gan Lywodraeth Cymru, ac mae'n rhoi'r cyd-destun ar gyfer creu Cynlluniau Datblygu Lleol. Mae ymgynghoriad wrthi'n cael ei gynnal (tan fis Mai 2018) ar fersiwn newydd o *Bolisi Cynllunio Cymru*.

O dan *Bolisi Cynllunio Cymru*, ceir cyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (NCT) sy'n rhoi cyngor i awdurdodau lleol ynghylch gwahanol feysydd penodol yn y drefn gynllunio. Er enghraifft, ymhlith y rhain y mae NCT 20, sy'n rhoi cyngor i awdurdodau lleol ynghylch ystyriaethau'n ymwneud â'r Gymraeg.

Y FFRAMWAITH DATBLYGU CENEDLAETHOL A CHYNLLUNIAU DATBLYGU STRATEGOL

Mae Llywodraeth Cymru wrthi'n creu fersiwn o'r Cynlluniau Datblygu Lleol a fydd yn eistedd ar lefel genedlaethol. Y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol yw'r enw ar hwn. Ar hyn o bryd, y disgwyliad yw y bydd yn cael ei gyflwyno yn ei ffurf derfynol ym mis Mawrth 2020. Bydd yn delio â phenderfyniadau a materion cynllunio sy'n bwysig i Gymru gyfan.

Wrth greu eu Cynlluniau Datblygu Lleol, bydd gofyn i awdurdodau lleol roi ystyriaeth i gynnwys y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol.

Mae modd i awdurdodau lleol hefyd greu Cynlluniau Datblygu Strategol ar y cyd ag awdurdodau cyfagos. I bob pwrpas, cynlluniau datblygu ar lefel ranbarthol ydynt, a fydd yn eistedd uwchben y Cynllun Datblygu Lleol (a all, maes o law, fod yn gynllun llai manwl).

RÔL EHANGACH LLYWODRAETH CYMRU A'R AROLYGIAETH GYNLLUNIO

Asiantaeth weithredol yw'r Arolygiaeth Gynllunio sy'n cael ei noddi gan Lywodraeth Cymru a Llywodraeth y Deyrnas Unedig. Mae'r Arolygiaeth yn gyfrifol am gyflawni nifer o swyddogaethau yn y maes cynllunio ar ran y ddwy lywodraeth.

Pan fydd awdurdodau lleol yn creu eu Cynllun Datblygu Lleol, mae'r Arolygiaeth yn gyfrifol am fwrw golwg dros fersiwn ddrafft o'r Cynllun ac am ei gymeradwyo. Mae gan Lywodraeth Cymru hefyd bwerau sylweddol pan fydd Cynlluniau Datblygu Lleol yn cael eu creu.

At hynny, mae gan yr Arolygiaeth a Llywodraeth Cymru bwerau niferus pan fydd pobl yn apelio yn erbyn penderfyniadau cynllunio unigol, neu pan fydd angen "galw ceisiadau i mewn" i wneud penderfyniad ar lefel uwch yn eu cylch.

ASESIADAU O'R EFFAITH IEITHYDDOL

Fel rhan o'r broses o greu Cynllun Datblygu Lleol, mae'n rhaid i bob awdurdod lleol gynnal yr hyn a elwir yn "Arfarniad o Gynaliadwyedd". Diben hyn yw asesu effeithiau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol y Cynllun Datblygu Lleol.

Roedd Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn cyflwyno gofyniad newydd yn hyn o beth, sef bod yn rhaid i'r Arfarniad o Gynaliadwyedd gynnwys asesiad o effeithiau tebygol y Cynllun Datblygu Lleol ar y defnydd o'r Gymraeg yn yr ardal dan sylw. Mae hawl gan awdurdodau lleol hefyd i gynnal asesiadau o effaith ieithyddol ceisiadau cynllunio unigol.

Mae NCT 20 yn rhoi cyngor i awdurdodau lleol ynghylch sut i gynnal yr asesiadau hyn. Os bydd y dystiolaeth yn awgrymu y bydd effaith andwyol ar y defnydd o'r iaith, gall yr awdurdod lleol naill ai addasu'r Cynllun Datblygu Lleol neu gyflwyno "mesurau lliniaru" i geisio lleihau'r effaith honno.