



# Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

## Papur Testun

Gorffennaf 2019

### Papur Testun 3: Manwerthu a Chanol Trefi

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: [www.conwy.gov.uk/cdlln](http://www.conwy.gov.uk/cdlln) Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

**Gallwn ddarparu'r ddogfen hon ar CD, yn electronig neu mewn print mawr a gallwn ei chyfieithu i ieithoedd eraill, cysylltwch â y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.**

## Cynnwys

1	Cyflwyniad .....	4
2	Pwrpas y Papur Testun hwn .....	4
3	Newidiadau Allweddol i Ddeddfwriaeth a Pholisi (ers mabwysiadu'r CDLI) .....	4
3.1	Cenedlaethol .....	4
3.2	Rhanbarthol .....	9
3.3	Lleol .....	9
4	Polisi CDLI – Y Sefyllfa Bresennol .....	10
5	Canfyddiadau'r Adroddiad Monitro Blynyddol ar y CDLI a Chasgliadau'r Adroddiad Adolygu .....	10
6	Sail Dystiolaeth CDLI wedi'i Diweddarau .....	12
6.1	Papur Cefndirol 24: Astudiaeth Capasiti Manwerthu .....	12
6.2	Papur Cefndirol 25: Gwiriadau Iechyd Canolfannau Manwerthu .....	12
6.3	Papur Cefndirol 26: Hierarchaeth Manwerthu .....	13
6.4	Papur Cefndirol 27: Aseiad Ardaloedd Sylfaenol ac Eilaidd .....	13
7	Arfarniad o Gynaliadwyedd / Aseiad Amgylcheddol Strategol .....	13
8	Polisiâu a Chynigion Defnydd Tir Posibl .....	14
9	Yr Angen am Sail Dystiolaeth Bellach .....	16
10	Casgliad .....	16
11	Atodiad 1: Polisiâu CDLI Presennol .....	17

# 1 Cyflwyniad

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yn bennaf oll yn gynllun defnydd tir sy'n nodi'r cyfleoedd i ddatblygu ar safle penodol mewn ymateb i anghenion y gymuned am fwy o dai, swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau. Mae hefyd yn ceisio cynnal, amddiffyn a gwella lle bo hynny'n briodol, yr agweddau hynny ar yr amgylchedd adeiledig a naturiol sy'n bwysig wrth ddiffinio ansawdd a sensitifrwydd y lleoedd rydym yn eu gwerthfawrogi, eu mwynhau, yn symud drwyddynt, a byw ynddynt. Nod y CDLI yn y pen draw fydd cyflenwi datblygu cynaliadwy.

Mae'r CDLI yn gerbyd sy'n caniatáu'r Cyngor i ddiffinio ei flaenoriaethau twf a datblygu allweddol a bydd yn darparu fframwaith parhaus o bolisiau i arwain penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.

## 2 Pwrpas y Papur Testun hwn

Mae hwn yn un o gyfres o 14 Papur Testun sydd wedi eu llunio er mwyn llywio'r broses o gynhyrchu Cynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy (CDLIN). Eu nod yw dehongli'r dystiolaeth a'r canllawiau perthnasol mewn perthynas â'r testun penodol a nodi'r materion allweddol y bydd angen i'r Cynllun fynd i'r afael ag o yn ogystal â dulliau polisi posib i'w hymgorffori yn y Cynllun. Lluniwyd pob papur testun o dystiolaeth fanwl yn deillio o Bapurau Cefndirol y CDLI (dogfennau technegol sy'n ffurfio'r sail tystiolaeth ar gyfer y CDLIN.) Mae papurau testun wedi eu cynllunio i drafod meysydd testun allweddol sy'n cael eu trafod ar hyn o bryd yn y CDLI a fabwysiadwyd ac yn crynhoi'r data technegol sydd wedi ei gynnwys yn y Papurau Cefndirol fel bod y data a gyflwynir yn hygyrch i ddarllenwyr. Mae papurau testun yn gosod safle llinell sylfaen ac yn nodi materion allweddol sy'n wynebu'r Fwrdeistref Sirol y bydd angen i'r CDLIN fynd i'r afael â nhw.

Bwriad y Papurau Testun yw rhoi cyfle cynnar i fudd-ddeiliaid a'r cyhoedd i gyfrannu at y Cynllun. Mae'r papur testun hwn yn ymwneud â materion allweddol sy'n berthnasol i fanwerthu a chanol trefi.

## 3 Newidiadau Allweddol i Ddeddfwriaeth a Pholisi (ers mabwysiadu'r CDLI)

Mae sawl newid sylweddol wedi bod i bolisi'r Llywodraeth ac i'r amgylchedd gwleidyddol ers mabwysiadu'r CDLI. Mae'r adran hon yn archwilio'r pwyntiau allweddol sydd yn berthnasol i'r papur testun penodol hwn.

### 3.1 Cenedlaethol

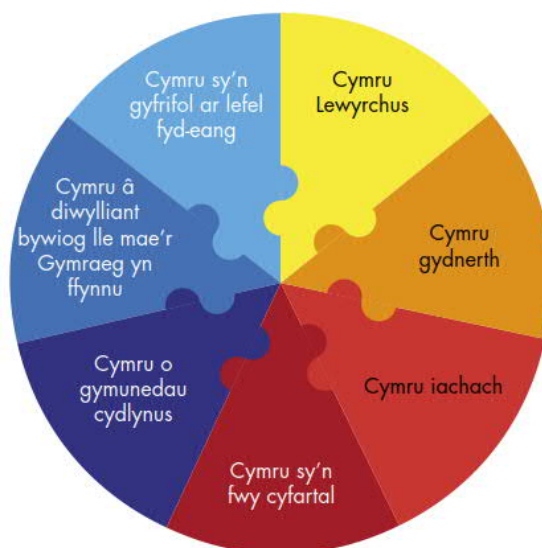
#### **Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (2015)**

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) yn ymwneud â gwella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru.

Bydd yn gwneud i gyrff cyhoeddus, megis Cyngorau, feddwl mwy am y tymor hir, cydweithio'n well â sefydliadau a chymunedau eraill i atal problemau a defnyddio dull mwy cysylltiol.

Mae gan y Ddeddf hon saith nod lles, sef:





Mae'n rhaid i'r holl gyrrff cyhoeddus y sonnir amdanynt yn y Ddeddf Llesiant ymgymryd â datblygu cynaliadwy.

"Mae'n rhaid i'r cam y mae corff cyhoeddus yn ei gyflawni gynnwys:

- a. gosod a chyhoeddi amcanion ("amcanion lles") sydd wedi'u llunio i wella ei gyfraniad i gyflawni pob un o'r nodau lles, a
- b. cymryd pob cam rhesymol (wrth gyflawni ei swyddogaethau) i fodloni'r amcanion hynny."<sup>1</sup>

Mae'r Ddeddf yn diffinio "datblygu cynaliadwy" fel proses o wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru drwy gymryd camau gweithredu yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, sy'n ceisio cyrraedd y nodau lles.

Mae'r Ddeddf hefyd yn nodi pum ffordd o weithio; hirdymor, integreiddio, cyfranogi, cydweithio ac atal. Bydd pob un yn cael eu cynnwys ym mhroses y CDLIN.

## Polisi Cynllunio

Gellir canfod y polisi cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru (rhifyn 10, Rhagfyr 2018). Mae wedi ei ddiwygio i ddarparu Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ac yn seiliedig ar bedwar thema penodol sy'n dod â gofynion y Ddeddf i gyd-destun polisi cynllunio. Maent yn dangos y rhyng-gysylltiadau rhwng polisïau cynllunio:

- Dewisiadau strategol a gofodol
  - Creu mannau cynaliadwy
  - Dyluniad da
  - Hybu llefydd iachach
  - Yr iaith Gymraeg
  - Rheolaeth gynaliadwy o adnoddau naturiol
  - Creu lleoedd mewn ardaloedd gwledig
  - Rheoli ffurf anheddiad
- Mannau egniol a chymdeithasol
  - Tai

<sup>1</sup> Rhan 2 'Gwella Lles Adran 3 'dyletswydd lles ar gyrrff cyhoeddus' paragraffau (1) a (2)

- Canolfannau manwerthu a masnachol
- Cyfleusterau cymunedol
- Mannau hamdden
- Cludiant
- Mannau cynhyrchiol sy'n creu menter
  - Datblygu economaidd
  - Twristiaeth
  - Yr economi wledig
  - Isadeiledd cludiant
  - Telathrebu
  - Ynni
  - Mwynau
  - Gwastraff
- Mannau nodedig a naturiol
  - Tirwedd
  - Ardaloedd arfordirol
  - Yr Amgylchedd Hanesyddol
  - Isadeiledd gwyrdd
  - Bioamrywiaeth
  - Dŵr, aer, seinwedd a golau
  - Llifogydd
  - Lleihau risg

Mae Creu Lleuedd bellach yn ffurfio craidd Polisi Cynllunio Cymru a dylid ei groesawu wrth wneud cynlluniau a phenderfyniadau rheoli datblygu i gyflawni'r nod o greu manau cynaliadwy yn unol ag amcanion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae Creu Lleuedd yn ddull aml-ddimensiwn o gynllunio, dylunio a rheoli dulliau o ddiogelu a gwella ardaloedd. Mae'n ymwneud ag ymateb i'r amgylchoedd drwy ddeall hanes a datblygiad lle, ei swyddogaeth ac, yn bwysicaf oll, ei drigolion a'u perthynas â'r ardal leol. Mae'r Cynllun wedyn yn ymwneud â darparu newid sy'n cyfrannu at ei nodau amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol. Mae'n defnyddio asedau ac anghenion cymuned leol fel ysbrydoliaeth ar gyfer creu lleuedd da, gweithredol sy'n hyrwyddo iechyd, hapusrwydd a lles pobl.

Mae manwerthu yn dod o dan y thema Lleuedd Egnïol a Chymdeithasol. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn amlinellu polisiâu a fydd yn galluogi mynediad a chludiant cynaliadwy at gyfleusterau, gan gynnwys manwerthu. Dylai polisiâu fanteisio ar ganolfannau manwerthu a masnachol sy'n bodoli eisoes fel canolfannau gweithgarwch economaidd a chymdeithasol, gydag amrywiaeth eang o wasanaethau, sy'n hyrwyddo ac yn gwarchod yr iaith Gymraeg.

Mae canolfannau manwerthu a masnachol yn ganolfannau gweithgarwch economaidd a chymdeithasol ac yn ganolbwynt i amrywiaeth eang o ddefnyddiau, fel siopa, cyflogaeth fasnachol a hamdden, addysg, hunaniaeth ddinesig a rhyngweithio cymdeithasol, sy'n cefnogi eu dalgyrch lleol. Dylai fod yn hawdd iawn eu cyrraedd drwy amrywiaeth o ddulliau cludiant.

Nodir tri amcan trosfwaol, y dylid eu cyflawni drwy'r CDLIN:

- Hyrwyddo canolfannau manwerthu a masnachol trefol a gwledig hyfyw fel y lleoliadau mwyaf cynaliadwy i fyw, gweithio, siopa, cymdeithasu a chynnal busnes;
- Cynnal a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac apêl canolfannau manwerthu a masnachol; a

- Gwella mynediad at, ac o fewn, canolfannau manwerthu a masnachol drwy bob math o drafnidiaeth, yn enwedig cerdded, beicio a chlodiant cyhoeddus.

Dylai'r CDLIN sefydlu strategaeth glir ar gyfer datblygu manwerthu, wedi ei gefnogi gan bolisiau i gyflawni canolfannau bywiog, atyniadol a hyfyw. Dylai hyn fod yn seiliedig ar sail tystiolaeth cryf. Dylid talu sylw i strategaethau manwerthu awdurdodau cyffiniol. Gall y defnydd o uwchgynlluniau, briffiau datblygu neu gynlluniau lleoedd gyfannu'r strategaeth manwerthu. Os sefydlir angen, dylid ystyried beth fyddai ffurf, maint, a lleoliad gorau'r ddarpariaeth i gyd-fynd â'r angen. Dylid cynnwys polisi yn seiliedig ar feini prawf os nad oes unrhyw safleoedd wedi eu dyrannu.

Dylai cynlluniau datblygu sefydlu hierarchaeth manwerthu a nodi ffiniau ar y map cynigion. Dylid defnyddio diffiniadau a ddiffiniwyd yn lleol i gategoreiddio canolfannau yn ôl y swyddogaethau maent yn ei gyflawni ac ystyried eu rolau yn y dyfodol. Dylid ystyried maint, graddfa, ffurf, swyddogaeth a lleoliad a dylid categoreiddio'r canolfannau yn gyson, un ai yn ôl yr amrywiaeth o ddefnyddiau neu yn ôl maint y dalgylch. Dylai gael ei lywio gan dystiolaeth gadarn.

Dylai tystiolaeth nodi a oes angen am ddarpariaeth manwerthu newydd. Dylid defnyddio'r agwedd 'canol trefi yn gyntaf' wrth ymdrin ag unrhyw angen. Mae hyn yn berthnasol i unrhyw ddyraniadau safle. Ni ddylid gosod cyfyngiadau gofod llawr caeth ar safleoedd a ddyrannwyd, fel y gall y diwydiant manwerthu ymateb i alw a chyfleoedd newidiol. Bydd angen i safleoedd a ddyrannwyd hefyd ystyried yr effaith ar ganol trefi os byddant mewn lleoliadau ar gyrion y dref.

Dylai safleoedd manwerthu ar gyrion trefi fod â pholisiau'n ymwneud â'u datblygiad yn y dyfodol er mwyn eu gwarchod rhag datblygiad anaddas a rhyddhau safleoedd manwerthu diangen i ddefnyddiau eraill. Dylid defnyddio amodau i gyfyngu ar yr amrywiaeth o nwyddau a werthir, er mwyn lleihau'r effaith ar ganol trefi.

Dylai A1 fod yn sail i ganolfannau manwerthu, fodd bynnag, dim ond un rhan ydyw o ganolfan hyfyw. Dylai polisiau annog amrywiaeth o ddefnyddiau, lle bydd angen dull gweithredu hyblyg o bosib. Dylai ardaloedd sylfaenol ac eilaidd gael eu dynodi ar fap cynigion y CDLIN. Yn gyffredinol mae llawer o ddefnyddiau A1 mewn ardaloedd sylfaenol. Yn gyffredinol mae gan ardaloedd eilaidd amrywiaeth mwy eang o ddefnyddiau, gan gynnwys caffis, bwytai, banciau a gwasanaethau eraill a chyfleusterau cymunedol yn ogystal â siopau. Dylai perfformiad canolfannau manwerthu ac effeithiolrwydd polisiau CDLIN gael eu hasesu drwy fonitro iechyd.

Mae siopau lleol a siopau pentref a thafarndai yn chwarae rôl bwysig yn y gymuned leol a gall eu colli fod yn niweidiol iawn. Dylid ystyried eu swyddogaethau economaidd a chymdeithasol wrth wneud ceisiadau am newid defnydd i ddefnydd preswyl neu ddefnydd arall. Dylid defnyddio ymagwedd gadarnhaol ar gyfer siopau pentref neu dafarndai newydd neu estyniadau i rai presennol.

Gall defnyddiau hamdden ac adloniant a bwyd a diod fod o fudd i ganolfannau manwerthu a chyfrannu at economi min nos hyfyw a bywiog. Lle mae'r rhain yn ymgorffori gweithgareddau min nos, dylid cynnwys mesurau lliniaru priodol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 4 (Tachwedd 2016) yn darparu cyngor pellach ar:

- strategaethau manwerthu, uwchgynllunio, a Chynlluniau Lleoedd.
- profion ynghylch angen manwerthu a dull dilyniannol o ddatblygu
- Asesiadau Effaith Manwerthu

- ffryntiadau masnachol a manwerthu sylfaenol ac eilaidd mewn canolfannau
- amodau cynllunio manwerthu
- Gorchmynion Datblygu Lleol
- dangosyddion o fywiogrwydd a hyfywedd mewn ardaloedd manwerthu a masnachol

Ble bo'n berthnasol, bydd y cyngor technegol hwn yn llywio'r papurau cefndir manwerthu.

Diweddarwyd Canllaw'r CDLI yn 2015, ar ôl i Gonwy fabwysiadu'r CDLI. Mae'n darparu arweiniad a chynngor ar gynhyrchu CDLI. Mae'n awgrymu rhestr o wybodaeth berthnasol ar gyfer sail dystiolaeth y CDLI. Yn berthnasol i'r maes testun hwn mae rhagdybiaethau twf gwariant manwerthu, argaeledd tir / gofod llawer manwerthu a chyfradd derbyn lle. Mae un dangosydd cynnyrch craidd hefyd yn berthnasol: sef faint o ddatblygiad hamdden, swyddfeydd a manwerthu mawr (metr sgwâr) a ganiateir y tu mewn a'r tu allan i ffiniau canol tref a dalgylch.

Bydd y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol yn gynllun gofodol cenedlaethol 20 mlynedd ar gyfer Cymru. Bydd y cynllun hwn yn gosod materion strategol lefel uchel, yn cynnwys gweledigaeth ar gyfer y 40 mlynedd nesaf ac amcanion yn canolbwyntio ar yr ardaloedd marchnad cryfaf, cymunedau ar draws Cymru, datgarboneiddio ac adnoddau naturiol. Mae papur materion ac opsiynau y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol wedi bod yn destun ymgynghoriad diweddar ac mae Llywodraeth Cymru yn casglu ymatebion ar hyn o bryd. Yn ôl yr amserlen ddiweddaraf, bydd y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol ar waith erbyn mis Medi 2020.

### **Tueddiadau manwerthu cenedlaethol**

Mae tueddiadau manwerthu cenedlaethol wedi newid yn sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf. Bu cynnydd yn y lefel o fanwerthwyr cyfleus yng nghanol trefi. Mae archfarchnadoedd brandiau enwog yn atgyfnerthu eu sefyllfa ac yn canolbwyntio ar leoliadau strategol allweddol. Mae'r lefel o ofod llawr cymharol felly, wedi gostwng mewn canolfannau manwerthu, wrth i siopau adrannol a manwerthwyr stryd fawr eraill gymryd unedau llai yng nghanol trefi sefydledig. Mae gwerthwyr llyfrau hefyd wedi bod yn gostwng. Mae darpariaeth defnyddiau bwyd a diod yng nghanol trefi wedi cynyddu ar draws y DU.

Mae'r tueddiadau hyn yn debygol o barhau, wrth i fwyta allan barhau i fod yn boblogaidd, cynnydd parhaus mewn tueddiadau siopa ar-lein, cynnydd ym mhoblogrwydd e-lyfrau, gwerthwyr llyfrau yn parhau i leihau gofod llawr a manwerthwyr dillad ac esgidiau yn dewis canol trefi mawr yn unig.<sup>2</sup>

Mae Brexit wedi cael peth effaith ar y stryd fawr. Mae cyflogau mewn termau real, hyder defnyddwyr, a gwariant wedi gostwng, sydd wedi cyfrannu at ostyngiad mewn gwariant ar y stryd fawr o safbwynt dillad ac esgidiau, ond hefyd o safbwynt gwerthwyr bwyd a diod. Nodwyd bod nifer yr ymwelwyr â'r stryd fawr yn gostwng yng Nghymru, ond ni effeithiwyd ar fasnachwyr ar gyrion trefi.<sup>3</sup>

Mae'r broses o ad-drefnu a chau siopau mawrion ar y stryd fawr yn parhau. Yn ddiweddar mae mwyfwy o fanwerthwyr wedi cwmpo i ddwylo'r gweinyddwr ac yn cyhoeddi bod siopau yn cau. Mae banciau'r stryd fawr hefyd wedi bod yn cau canghennau, yn enwedig mewn trefi gwledig llai o faint. Mae archfarchnadoedd yn dal i gynnal cyfran fawr o'r gwariant. Mae Aldi a Lidl, yn enwedig, yn tyfu.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> <https://lichfields.uk/blog/2017/august/21/we-all-knew-it-but-now-the-evidence-is-there-our-town-centres-are-changing/>

<sup>3</sup> *Retailing in Wales' largest towns and cities 2017* Sefydliad Ymchwil Gymdeithasol ac Economaidd, Data a Dulliau Cymru



## 3.2 Rhanbarthol

Mae Deddf Gynllunio 2015 yn nodi y gall rhanbarth ystyried paratoi Cynllun Datblygu Strategol. O ran Gogledd Cymru, Cynllun Strategol Rhanbarthol Coridor yr A55 yw hwn. Mae Llandudno yn gweithredu fel canolfan siopa is-ranbarthol, ac felly yn hyn o beth bydd angen ystyried y Cynllun Datblygu Strategol hwn yn CDLIN Conwy.

Nid yw dalgyloedd manwerthu yn dilyn ardaloedd gweinyddol. Gall datblygiadau manwerthu a datblygiadau eraill yn ardal CDLIN Bwrdeistref Sirol Conwy effeithio ar nifer o ganolfannau manwerthu mawr eraill fel Bangor, y Rhyl a Phrestatyn. Bydd angen talu sylw i'r canolfannau hyn.

## 3.3 Lleol

Pwrpas y Cynllun Corfforaethol yw cyflwyno Blaenoriaethau Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar gyfer y pum mlynedd nesaf, rhwng 2017 a 2022. Y blaenoriaethau ydi'r meysydd mae'r Cyngor eisiau rhoi sylw arbennig iddynt er mwyn cyflawni'r canlyniadau ar gyfer dinasyddion.

Mae'r canlyniadau fel a ganlyn:

- Mae pobl wedi'u haddysgu ac yn fedrus;
- Mae pobl yn ddiogel ac yn teimlo'n ddiogel
- Mae gan bobl fynediad at lety fforddiadwy ac addas o safon uchel sy'n gwella safon eu bywyd.
- Mae pobl yn iach ac yn egniol.
- Mae pobl yn byw mewn sir gydag economi ffyniannus.
- Mae pobl yn gwerthfawrogi ac yn edrych ar ôl yr amgylchedd.
- Mae pobl yn byw mewn sir lle mae treftadaeth, diwylliant a'r iaith Gymraeg yn ffynnu.
- Mae pobl yng Nghonwy'n cyfrannu at eu cymuned. Maent yn cael gwybodaeth, yn cael eu cynnwys ac yn cael llais.

Ar draws pob maes gwaith mae'r Cyngor wedi ymrwymo i sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb gyfaddawdu cenedlaethau'r dyfodol, gan geisio sicrhau ein bod yn gwneud y penderfyniadau gorau yn wyneb cyfyngiadau ariannol. Yn ogystal, mae'r Cynllun Corfforaethol yn ymrwymo i ystyried effaith y polisiau ar gymunedau gwledig, y rhai sy'n cael eu hamddiffyn gan y ddeddfwriaeth Cydraddoldeb a phobl sy'n byw mewn tldi. Bydd y Cyngor hefyd yn hyrwyddo'r Gymraeg, ac yn magu hyder i fod yn flaengar. Mae harneisio potensial technoleg i wella perfformiad, prosesau busnes ac effeithlonrwydd yn flaenoriaeth strategol hyd at 2022.

Mae amcanestyniadau poblogaeth diwygiedig wedi'u rhyddhau gan Lywodraeth Cymru a fydd yn dylanwadu ar strategaeth y CDLIN, yn cynnwys manwerthu. Mae'r CDLI presennol yn seiliedig ar y data diweddaraf oedd ar gael ar y pryd, sy'n wahanol i'r hyn a gyhoeddwyd yn ddiweddarach. Bydd y CDLIN yn defnyddio'r un fethodoleg a'r un ffynhonnell ddata a ddefnyddiwyd i lunio amcanestyniadau Llywodraeth Cymru ond bydd yn benodol ar gyfer Conwy a'r CDLIN. Gweler Papur Cefndir 1 a 2 i gael rhagor o fanylion.

Mae Cynllun Creu Lleoedd Abergele wrthi'n cael ei baratoi. Bydd yn cael ei ddarparu gan y gymuned leol a bydd hefyd yn eiddo i'r gymuned leol a phan fydd wedi'i lunio'n derfynol bydd yn gosod y materion sydd angen mynd i'r afael â nhw yn Abergele gyda Chynllun Gweithredu a Monitro wedi'i lunio i fynd i'r afael â'r materion hynny. Hon fydd y ddogfen gyfeirio leol er mwyn sicrhau cymuned well a chynaliadwy.

Mae economi lleol y Bwrdeistref Sirol yn ddibynnol ar dwristiaeth. Mae hyn yn ei dro yn effeithio ar ddarpariaeth manwerthu a chanol trefi, gan y bydd twristiaid yn gwario mewn siopau, ond hefyd mewn caffis, bwytai, siopau cyfleus ac ati. Mae nifer ymwelwyr ac amcangyfrif o'u gwariant wedi ei gynnwys yn yr Astudiaeth Capasiti Manwerthu.

Mae rhan arfordirol y Fwrdeistref Sirol o Fochdre i Fae Cinmel wedi ei sefydlu fel ardal adfywio. Mae gwaith i wella'r ardal hon yn debygol o barhau yn ystod cyfnod y CDLIN. Bae Colwyn yw'r ail ganolfan fanwerthu fwyaf yn CDLI Conwy. Mae gwaith adfywio yn debygol o gynnwys gwelliannau i ddarpariaeth canol trefi a manwerthu. Bydd angen ystyried hyn wrth greu polisïau a dynodiadau manwerthu.

Nododd Astudiaeth Capasiti Manwerthu 2013 angen cyfleustra o 6,970m<sup>2</sup> erbyn 2022 yn yr ardal arfordirol. Bodlonwyd hyn gan ddyfarnu caniatâd ar gyfer archfarchnad (8,687m<sup>2</sup>) yng Nghyffordd Llandudno, gyda 70% o ofod llawr ar gyfer nwyddau cyfleustra (safle gwaith brics, cyfeirnod cynllunio: 0/41731) ym mis Mai 2015. Mae hyn fodd bynnag wedi dod i ben heb ei weithredu. Dyfarnwyd caniatâd hefyd i siopau cyfleustra llai, ac mae rhai ohonynt wedi eu hadeiladu, gan gynnwys siopau Co-Op yn Neganwy, Llandrillo-yn-Rhos a Llanfairfechan, a Lidl yng Nghyffordd Llandudno.

Mae geiriad y polisi CDLI CFS/6 wedi achosi peth ansicrwydd ar gyfer ceisiadau i newid defnydd o'r cyfleusterau a restrwyd. Mae'r polisi yn cyfeirio at "gyfleusterau tebyg" sy'n agored i ddehongliad. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn ei ddehongli fel yr un dosbarth neu fath o ddefnydd o ran cynllunio. Roedd Adolygiad Barnwrol ar gyfer safle Fair View Inn yn Llanddulas (cyf 0/44621), lle mae'r gymuned wedi dehongli'r geiriad yn wahanol ac yn teimlo y dylai'r polisi fod yn berthnasol, gan fod y Fair View Inn yn wahanol i'r dafarn arall yn Llanddulas. Ystyriwyd bod y "cyfleusterau tebyg" o'r un fath neu'r un dosbarth defnydd yn nhermau cynllunio, fel y dehonglodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol hynny.

## 4 Polisi CDLI – Y Sefyllfa Bresennol

Cafodd y CDLI ei fabwysiadu yn Hydref 2013 a hyd yma mae wedi bod drwy'r broses Monitro Blynyddol bedair gwaith. Mae adran nesaf y papur testun hwn yn mynd i'r afael â chanfyddiadau allweddol sydd wedi codi o'r Adroddiadau Monitro Blynyddol. Mae chwech o bolisïau ar ganolfannau manwerthu a chanol trefi ym mholisïau'r CDLI presennol. Gweler y polisïau hyn ynghlwm wrth Atodiad 1.

Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ymwneud â pholisïau manwerthu wedi eu mabwysiadu:

- [CDLI03: Diogelwch blaen siop](#)
- [CDLI23 Newid defnydd o fewn canol trefi a chanolfannau cymdogaeth](#)
- [CDLI36 Dyluniad Blaen Siop](#)

## 5 Canfyddiadau'r Adroddiad Monitro Blynyddol ar y CDLI a Chasgliadau'r Adroddiad Adolygu

Mae un o amcanion y CDLI yn berthnasol i fanwerthu:

- SO6 Datblygu cyrchfannau canol tref bywiog ar gyfer siopa, busnes a masnach, diwylliant, adloniant a hamdden trwy warchod a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac apêl

Llandudno fel canolfan fanwerthu is-ranbarthol strategol, ac adfywio canol tref Bae Colwyn a chanolfannau siopa allweddol eraill.

Mae canfyddiadau'r Adroddiad Monitro Blynyddol yn dangos bod y polisiâu manwerthu yn gyffredinol yn gweithredu'n effeithiol ac yn cyflawni'r amcan hwn. Mae lleoedd gwag ym Mharth Siopa Bae Colwyn yn uchel ac mae wedi taro trothwy. Mae arolwg busnes i'r achosion hyn o gau yn dangos eu bod am amrywiaeth o resymau; tueddiadau cenedlaethol a gostyngiadau yng ngwerthiannau'r stryd fawr, perchnogion yn ymddeol a busnesau o natur dros dro. Bydd gweithio'n agos â mentrau adfywio ym Mae Colwyn o gymorth i wella iechyd canol y dref. Mae angen monitro pellach yn Llanfairfechan lle mae lleoedd gwag uwchben y trothwy. Mae defnydd nad yw'n A1 wedi ei ddarganfod ar rai ffyrntiau parhaus yn y Brif Ardal Siopa ddynodedig a'r Parthau Siopa. Mae CCA wedi ei fabwysiadu i gyfyngu ar y newid defnydd uwch trothwy penodol, fodd bynnag mae polisi cenedlaethol wedi ei ddiweddarau ers hynny, sy'n annog amrywiaeth o ddefnydd yng nghanol trefi. Bydd angen adolygu'r CCA er mwyn sicrhau bod y cydbwysedd cywir o ddefnyddiau yn ei le yng nghanol ein trefi; ardaloedd manwerthu eilaidd yn benodol.

Mae Adroddiad Monitro Blynyddol 2015 wedi amlygu bod un cais wedi ei gymeradwyo oedd yn golygu bod blaen siop yn cael effaith negyddol ar yr ardal gyfagos. Yn dilyn hyn, cychwynnodd y gwaith ar y CCA. Ers hyn, nid oes unrhyw gais wedi ei gymeradwyo sydd wedi cael effaith negyddol. Bydd angen CCA tebyg fel rhan o'r CDLIN.

Daeth Adroddiad Adolygu'r CDLI i'r casgliad bod angen rhoi'r camau gweithredu canlynol ar waith ar gyfer polisiâu manwerthu a chanol trefi:

<b>Polisi</b>	<b>Sylwadau</b>
CFS/1 – Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol	Adolygu i gynnwys y sail dystiolaeth ddiweddaraf, yn cynnwys unrhyw ddyraniad newydd sy'n ofynnol ac yn adlewyrchu'r newid yn y polisi cenedlaethol. Diwygio i gael gwared ar safleoedd sydd wedi'u darparu.
CFS/2 - Hierarchaeth Manwerthu	Adolygiad i ymgorffori canfyddiadau'r Astudiaeth Adwerthu newydd ac adlewyrchu newidiadau i bolisi cenedlaethol.
CFS / 3 – Prif Ardaloedd Siopa	Gweithredu'n effeithiol – efallai y bydd angen gwneud mân newidiadau. Efallai y bydd angen addasu'r CCA i adlewyrchu newidiadau mewn polisi cenedlaethol.
CFS/4 - Parthau Siopa	Gweithredu'n effeithiol – efallai y bydd angen gwneud mân newidiadau. Efallai y bydd angen addasu'r CCA i adlewyrchu newidiadau mewn polisi cenedlaethol.
CFS / 5 – Parciau Manwerthu	Adolygu i adlewyrchu newidiadau yn y ceisiadau cynllunio a ddyfarnwyd yn ystod y cyfnod cynllunio hyd yma.

CFS/6 – Diogelu Adnoddau Cymunedol y tu allan i'r Canolfannau Is-Ranbarthol a Chanol y Trefi	Gweithredu'n effeithiol – efallai y bydd angen gwneud mân newidiadau.
CFS/7 – Dyluniad Blaen Siop	Gweithredu'n effeithiol – efallai y bydd angen gwneud mân newidiadau.
CFS/8 – Diogelwch Ffryntiad Y Stryd Siopa	Gweithredu'n effeithiol – efallai y bydd angen gwneud mân newidiadau.

Yn dilyn adolygiad dilynol o'r sail dystiolaeth, mae Adran 8 o'r papur hwn yn mynd i'r afael â'r tabl uchod unwaith eto ac yn gwneud argymhellion o ran sut y dylid newid pob polisi i adlewyrchu'r sail dystiolaeth ddiweddaraf i'w gweithredu yn y CDLIN.

## 6 Sail Dystiolaeth CDLI wedi'i Diweddarau

Bydd y papurau cefndir canlynol yn llywio polisiâu manwerthu yn y CDLI:

### 6.1 Papur Cefndirol 24: Astudiaeth Capasiti Manwerthu

Yn y papur hwn dadansoddwyd tueddiadau manwerthu a nodir yr amcangyfrif o'r angen o ran manwerthu, y bydd ei angen yn ystod y cyfnod CDLIN. Mae wedi rhannu hyn yn ôl dalgylch manwerthu penodol. Mae'n cynnwys lwfans ar gyfer gwariant twristaidd.

Mae'r angen canlynol ar gyfer manwerthu cyfleustra wedi ei nodi:

- Dwyrain Conwy: 35,000 troedfedd sgwâr
- Canol Conwy: 20,000 troedfedd sgwâr
- Gogledd Conwy: 5,000 troedfedd sgwâr
- Gorrlewin Conwy: dim angen pellach am ofod llawr wedi ei nodi
- De Conwy: 15,000 troedfedd sgwâr

Nid yw'r angen hwn yn ystyried y caniatâd a roddwyd ar y safle gwaith brics yng Nghyffordd Llandudno, gan fod y safle wedi dod i ben heb gael ei weithredu. Mae elfen o fanwerthu wedi'i gynnwys ar ddyraniad Safle Strategol yn Abergele. Bydd safleoedd pellach yn cael eu dyrannu ar gam Archwilio gan y Cyhoedd ar gyfer y CDLIN.

Mae'r angen canlynol ar gyfer manwerthu cymharol wedi ei nodi:

- Llandudno: dim angen pellach am ofod llawr wedi ei nodi
- Bae Colwyn: 25,000 troedfedd sgwâr

### 6.2 Papur Cefndirol 25: Gwiriadau Iechyd Canolfannau Manwerthu

Mae'r Papur Cefndirol yn dangos bod ein canolfannau manwerthu'n perfformio'n gyffredinol dda, ac yn addasu i'r newidiadau mewn tueddiadau manwerthu. Mae'r pwyntiau canlynol yn berthnasol:

- Mae lefel ymweliadau twristiaid â rhai canolfannau wedi effeithio ar ganlyniadau, ac mae defnyddiau'n wahanol i'r cyfartaledd ar gyfer trefi tebyg oherwydd hyn.
- Mae lefel rhai defnyddiau'n anghytwys mewn ardaloedd. Mae polisi cenedlaethol yn annog amrywiaeth o ddefnyddiau, ond dylai hyn fod yn gytbwys a darparu canolfannau bywiog, hyfyw a deniadol.

- Mae nifer y brandiau manwerthu allweddol sy'n denu cwsmeriaid ychydig yn isel yn Llandudno, er efallai y gallai hyn fod wedi cael sylw gyda newidiadau mwy diweddar.
- Mae lleoedd gwag yn uchel mewn rhai canolfannau ac angen monitro pellach. Mae Bae Colwyn yn un dref o bryder. Mae mentrau adfywio ar y gweill i roi sylw i hyn.
- Mae'r amgylchedd hanesyddol yn rhan allweddol o'n canolfannau ac yn cyfrannu at eu hymdeimlad unigryw o gymeriad. Bydd diogelu a chynnal y rhain a nodweddion allweddol yn cyfrannu tuag at ganolfannau masnachu bywiog, hyfw a deniadol.
- Mae ein canolfannau'n hygyrch drwy lwybrau cludiant cyhoeddus a gwasanaethau.
- Mae'r canfyddiadau'n dangos y gall fod problem gyda lefel y ddarpariaeth parcio yn Llandudno.
- Mae trosedd yn isel ac mae defnyddwyr canol y dref yn teimlo'n ddiogel fel arfer.

### 6.3 Papur Cefndirol 26: Hierarchaeth Manwerthu

Roedd y papur cefndirol hwn yn adolygu canolfannau manwerthu yn ardal y cynllun ac yn eu rhannu'n gategoriâu yn unol â'r ystod o gyfleusterau a gwasanaethau sydd ar gael, a maint eu dalgylchoedd. Mae hierarchaeth manwerthu wedi'i ddiweddarau yn unol â'r polisi cenedlaethol newydd. Mae'r canlynol wedi'i gynnig:

- Canolfan siopa is-ranbarthol:
  - Llandudno
- Canol Trefi
  - Abergele
  - Bae Colwyn
  - Conwy
  - Cyffordd Llandudno
  - Llanrwst
- Canolfannau lleol:
  - Deganwy
  - Bae Cinmel
  - Llanfairfechan
  - Hen Golwyn
  - Penmaenmawr
  - Llandrillo-yn-Rhos
  - Pen Gorrlewinol (Bae Colwyn)

### 6.4 Papur Cefndirol 27: Asesiad Ardaloedd Sylfaenol ac Eilaidd

Bydd y papur cefndirol hwn yn adolygu ffiniau Parthau Siopa a Phrif Ardaloedd Siopa dynodedig y CDLI ar gam Archwilio gan y Cyhoedd ar gyfer y CDLIN.

## 7 Arfarniad o Gynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol

Mae gwaith ar yr Arfarniad o Gynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol wedi dechrau. Bydd strategaeth fanwerthu a pholisïau y CDLIN yn rhoi sylw iddo a bydd yn cael ei ddatblygu ar y cyd.



Mae Adroddiad Cwmpasu'r Arfarniad o Gynaliadwyedd yn amlinellu'r dull arfaethedig o ran Arfarniad o Gynaliadwyedd y CDLIN, yn cynnwys Asesiad Amgylcheddol Strategol, i sicrhau ei fod yn cyflawni ei amcanion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol. Mae'r Arfarniad o Gynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol yn broses bwysig o ran nodi meysydd sy'n newid a mesurau lliniaru i sicrhau bod y CDLIN yn gynaliadwy ac yn cydymffurfio â Deddf Cynllunio (Cymru) a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

O ran manwerthu, amcanion perthnasol arfaethedig yr Arfarniad o Gynaliadwyedd yw:

- Mynediad at wasanaethau: Sicrhau mynediad i bawb at gyfleusterau, nwyddau a gwasanaethau er mwyn mynd i'r afael ag eithrio cymdeithasol ac amddifadedd.
- Cymuned a Diwylliant: Cynnal a gwella cydlyniant cymunedol a hunaniaeth
- Yr amgylchedd adeiledig: Cadw a gwella ffurf a dyluniad adeiladu presennol, a sicrhau bod datblygiadau newydd yn cael eu hadeiladu i ddyluniad o safonau uchel
- Treftadaeth Ddiwylliannol: Gwarchod a gwella nodweddion treftadaeth ddiwylliannol adeiledig ac archeolegol yr ardal
- Tir: Gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir trwy ddyraniadau a phenderfynu ar anghenion priodol, a thrwy sicrhau adfer priodol o dir halogedig lle bo'n berthnasol

## 8 Polisiâu a Chynigion Defnydd Tir Posibl

Bydd y CDLIN yn rhoi polisi cenedlaethol ar waith yn lleol. Bydd datblygiadau manwerthu a chysylltiol yn cael eu harwain tuag at ganol trefi drwy ddefnyddio'r dull dilyniantol o weithredu. Mae hyn o gymorth i gadw ac annog defnyddwyr canol tref, sy'n allweddol i gyflawni amcanion manwerthu cenedlaethol ar gyfer canolfannau bywiog, hyfyw a deniadol.

Mae polisi cenedlaethol hefyd yn pwysleisio'r angen am ddull gweithredu hyblyg er mwyn sicrhau y gall canol trefi addasu i amodau economaidd.

Awgrymir y bydd angen diwygio'r polisiâu canlynol fel rhan o Adolygiad y CDLI.

Polisi	Sylwadau
CFS/1 – Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol	Bydd angen dileu'r cyfeiriad at gyfleusterau cymunedol a manau agored, gan bod manwerthu bellach yn faes testun CDLI ar wahân. Bydd y polisi yn cael ei ddiweddarau i adlewyrchu newidiadau i'r polisiâu manwerthu isod.
CFS/2 - Hierarchaeth Manwerthu	Mae hwn wedi'i ddiweddarau ym Mhapur Cefndir 26. Cynigir hierarchaeth manwerthu newydd, sy'n adlewyrchu lefel y gwasanaethau a'r cyfleusterau sydd ar gael ym mhob canolfan yn well, a'r dalgylch tebygol o ran siopwyr.
CFS / 3 – Prif Ardaloedd Siopa	Mae polisi cenedlaethol yn nodi y dylai defnyddiau siop A1 barhau i fod yn sail i'r ardaloedd hyn. Mae angen adolygu'r ffiniau er mwyn sicrhau bod crynhoad y defnydd hwn yn cael ei warchod a bydd yn cael ei newid os bydd angen.

CFS/4 - Parthau siopa	<p>Mae polisi cenedlaethol wedi ei ddiweddarau i annog hyblygrwydd defnydd yn yr ardaloedd penodedig hyn.</p> <p>Mae Papur Cefndirol 25 Gwiriadau Iechyd Canolfannau Manwerthu wedi nodi bod lefelau rhai defnyddiau yn anghybwys mewn rhai canolfannau manwerthu. Mae angen newid y polisi CCA er mwyn gwahanu'r defnyddiau nad ydynt yn A1 sy'n achosi problem.</p> <p>Mae angen adolygu'r ffiniau er mwyn sicrhau bod digon o ddefnyddiau A yn yr ardal warchoddedig. Bydd y rhain yn cael eu newid os oes angen.</p>
CFS / 5 – Parciau Manwerthu	Dim ond mân newidiadau sydd angen eu gwneud i'r polisi hwn.
CFS/6 – Diogelu Adnoddau Cymunedol y tu allan i'r Canolfannau Is-Ranbarthol a Chanol y Trefi	Mae'n bosib y bydd angen peth newid er mwyn dileu'r cyfeiriad at y siopau gan bod polisi cenedlaethol eisoes yn cynnwys hyn.
CFS/7 – Dyluniad Blaen Siop	Mae angen gwneud mân newidiadau i'r polisi hwn ac i'r CCA.
CFS/8 – Diogelwch Ffryntiad Y Stryd Siopa	Mae angen gwneud mân newidiadau i'r polisi hwn ac i'r CCA.

Yn ychwanegol, efallai y bydd angen i bolisiau newydd gynnwys y materion canlynol:

<b>Thema</b>	<b>Cyfiawnhad</b>
Safle a Neilltuwyd	Mae angen manwerthu wedi ei nodi ym Mhapur Cefndirol 24. Bydd angen dyrannu safleoedd i fodloni'r angen hwn.
Dynodiad hamdden	<p>Lleolir defnyddiau A3 a Cineworld yn agos at ei gilydd yng Nghyffordd Llandudno. Bydd dynodiad yn golygu y gellir gwarchod a rheoli'r defnyddiau hyn yn y dyfodol.</p> <p>Gellir cynnwys hyn fel is-ran o'r polisi ynghylch Parc Llandudno a Mostyn Champneys.</p>
Polisi ar lywio cynigion ar safleoedd heb eu dyrannu	Mae hyn yn ofyniad newydd mewn polisi cynllunio cenedlaethol
Polisi i gefnogi adfywio a Chynlluniau Lleoedd.	<p>Mae Bae Colwyn wedi ei ddynodi fel ardal adfywio Mae'n bosib y bydd angen newidiadau manwerthu o ganlyniad i hyn. Mae'n bosib y gall rhain gael eu hymgorffori i'r polisiau uchod, neu efallai y bydd angen ei bolisi ei hun.</p> <p>Mae Cynlluniau Lleoedd yn rhan o'r polisi cynllunio cenedlaethol. Bydd angen ystyried effeithiau manwerthu a chaniatáu ar eu cyfer yn y CDLIN, un ai drwy'r polisiau uchod neu ei bolisi ei hun.</p>

Polisi ar gyfer unedau bwyd poeth parod ger ysgolion	Mae gordewdra ymysg plant yn broblem ledled Cymru. Gall annog bwyta'n iach ar gyfer plant ysgol a chyfyngu eu mynediad at fwydydd nad ydynt yn iach gynorthwyo i gyflawni amcanion iechyd a lles cenedlaethol a lleol.
--	--

Bydd yr Adroddiad Monitro Blynyddol yn cynnwys mesurau i asesu iechyd canolfannau manwerthu ac a yw polisiâu yn effeithiol.

## 9 Yr Angen am Sail Dystiolaeth Bellach

Ystyrir diweddariad i'r sail dystiolaeth ganlynol yn angenrheidiol:

- Adolygu a diweddarau defnyddiau canol tref ac effeithiolrwydd polisi.
- Strategaethau uwchgyllun ac adfywio eraill.

## 10 Casgliad

Mae polisiâu manwerthu, ar y cyfan, wedi cyflawni Gweledigaeth y CDLI a'r amcan yr oeddent am ei gyflawni. Mae rhai pryderon o ran cydbwysedd defnydd mewn rhai canolfannau ac ystyriwyd dyluniad rhai blaen siop yn anaddas. Drafftwyd CCA er mwyn mynd i'r afael â'r pryderon hyn.

Mae'r diweddariad i'r polisi cynllunio cenedlaethol yn golygu y dylai'n canolfannau manwerthu ddod yn amrywiol, ond mae angen cydbwysedd o'r gwahanol ddefnyddiau yma. Bydd angen diwygio polisiâu'r CDLIN i adlewyrchu hyn. Mae angen ychwanegol am ofod llawr manwerthu wedi ei nodi a bydd safleoedd yn cael eu dyrannu i gyflawni hyn. Mae Hierarchaeth Manwerthu newydd wedi'i gynig, sy'n adlewyrchu dalgylchoedd pob canolfan yn well, a lefel y cyfleusterau a'r gwasanaethau sydd ar gael ym mhob canolfan.

## 11 Atodiad 1: Polisiâu CDLI Presennol

### **POLISI STRATEGOL CFS/1 – CYFLEUSTERAU A GWASANAETHAU CYMUNEDOL**

Bydd y Cyngor yn amddiffyn a, lle mae hynny'n bosib, gwella cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol trwy:

- a) Warchod a gwella bywiogrwydd, cymeriad atyniadol a hyfywedd y canolfannau adwerthu yn Ardal y Cynllun trwy leoli datblygiad adwerthu priodol yn unol â Pholisi CFS/2 – 'Hierarchaeth Adwerthu';
- b) Defnyddio dull gweithredu dilynol wrth benderfynu ar gynigion ar gyfer datblygiad adwerthu newydd yn Ardal y Cynllun yn nhermau dewis safle a sicrhau bod safleoedd amgen addas ar gael yn unol â Pholisi DP/6 – 'Canllawiau a Pholisi Cynllunio Cenedlaethol';
- c) Gwarchod y cynnig adwerthu yn Llandudno a'r canol trefi trwy ddynodi prif ardaloedd siopa a / neu barthau siopa yn unol â Pholisiâu CFS/3 - 'Prif Ardaloedd Siopa' a CFS/4 – 'Parthau Siopa';
- d) Gwarchod cynnig adwerthu Llandudno trwy ddynodi Parc Llandudno a Mostyn Champney fel parciau adwerthu lle bydd adwerthu graddfa fawr yn cael ei ganoli a'i ddiogelu yn unol â Pholisi CFS/5 – 'Parciau Adwerthu';
- e) Diogelu cyfleusterau cymunedol y tu allan i Landudno, Bae Colwyn a'r Canolfannau Ardal yn unol â Pholisi CFS/6 – 'Diogelu Cyfleusterau Cymunedol y tu allan i'r Ganolfan Isranbarthol a Chanol Trefi';
- f) Gwarchod a gwella cymeriad atyniadol canolfannau siopa trwy ganiatáu blaen siop priodol a mesurau diogelwch blaen siop priodol yn unig yn unol â Pholisiâu CFS/7 – 'Dylunio Blaen Siopau' a CFS/8 – 'Diogelwch Blaen Stryd Siopa';
- g) Cwrdd ag angen y gymuned am Lotments drwy ddiogelu Lotments presennol yn unol â Pholisi CFS/9 – 'Diogelu Lotments' a dyrannu tir ar gyfer lotments newydd yn Abergele, Cyffordd Llandudno a Dwygyfylchi yn unol â Pholisi CFS/10 – 'Lotments Newydd';
- h) Sicrhau bod datblygiad tai newydd yn gwneud darpariaeth ddigonol ar gyfer anghenion manau agored y trigolio a diogelu manau agored presennol yn unol â Pholisiâu CFS/11 – 'Datblygu a Mannau Agored' a CFS/12 – 'Diogelu Mannau Agored';
- i) Dyrannu caeau chwarae newydd a darnau newydd o dir ar gyfer manau agored yn Abergele a Glan Conwy yn unol â Pholisi CFS/13 – 'Dyrannu Mannau Agored Newydd';
- j) Dyrannu tir ar gyfer ymestyn y mynwentydd yn Llanrwst a Phenmaenmawr yn unol â Pholisi CFS/14 – 'Dyrannu Tir Claddu Newydd';
- k) Datblygu cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysg yn unol â Pholisi CFS/15 – 'Cyfleusterau Addysg'.

## **POLISI CFS/2 – HIERARCHAETH ADWERTHU**

Mae'r cynllun yn sefydlu hierarchaeth adwerthu ar gyfer canolfannau siopa o fewn ardal y cynllun yn unol â pholisi a chanllawiau cenedlaethol. Bydd safle canolfan siopa yn yr hierarchaeth adwerthu yn gyffredinol yn pennu lefel y ddarpariaeth siopa newydd. Y mwyaf yw'r ganolfan, y mwyaf tebygol yw hi gellir cefnogi datblygiad newydd. Darlunnir yr hierarchaeth adwerthu (isod) ar y Diagram CFS/ 2a.

### **Canolfan Is Ranbarthol: Llandudno**

#### **Canol Tref**

Bae Colwyn

Abergele

Conwy

Cyffordd Llandudno

Llanfairfechan

Llanrwst

Penmaenmawr

#### **Canolfannau Ardal**

West End Bae Colwyn

Craig y Don

Bae Cinmel

Hen Golwyn

Llandrillo-yn-Rhos

#### **Canolfannau Pentref**

Betws-yn-Rhos

Cerrigydrudion

Deganwy

Dolgarrog

Dwygyfylchi

Eglwysbach

Glan Conwy

Groes

Gyffin

Llanddulas

Llanfairtalhaiarn

Llangernyw

Llanrhos

Llansannan

Llysfaen

Mochdre

Bae Penrhyn

Pensarn

Pentrefoelas

Tal-y-Bont

Tal-y-Cafn

Towyn

Trefriw

Bae Colwyn Uchaf

## **POLISI CFS/3 – PRIF ARDALOEDD SIOPA**

Dynodir y Prif Ardaloedd Siopa yn Llandudno a Bae Colwyn fel y'u dangosir ar y map cynigion. Caniateir newid defnydd llawr gwaelod eiddo yn yr ardaloedd hyn o siopau dosbarth A1 i ddefnydd arall yn unig lle:

- a) Gellir dangos nad oes angen yr eiddo mwyach ar gyfer defnydd A1 ac mae cadw defnydd A1 i'r eiddo wedi'i archwilio yn llawn, heb lwyddiant, trwy farchnata ar raddfa resymol ar y farchnad am o leiaf chwe mis; a
- b) Nad yw'r newid arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar y swyddogaeth adwerthu neu gymeriad atyniadol y brif ardal siopa.

## **POLISI CFS/4 – PARTHAU SIOPA**

Dynodir Parthau Siopa yn Llandudno, Bae Colwyn, Abergele, Conwy, Cyffordd Llandudno, Llanfairfechan, Llanrwst, a Phenmaenmawr, fel dangosir ar y map cynigion. Caniateir newid defnydd llawr gwaelod mangre yn yr ardaloedd hyn o siopau ddsbarth A1 i ddefnydd arall



yn unig lle mae'r newid defnydd arfaethedig yn cadw neu'n gwella bywiogrwydd, cymeriad atyniadol a hyfywedd y ganolfan siopa; ac yn cydymffurfio â'r Egwyddorion Datblygu.

#### **POLISI CFS/5 – PARCIAU ADWERTHU**

Bydd Parc Adwerthu Mostyn Champney a Pharc Adwerthu Parc Llandudno fel dangosir ar y map cynigion yn cael eu diogelu i gadw eu cymeriad graddfa fawr er mwyn cydweddu â Phrif Ardal Siopa hanesyddol Llandudno. Bydd Parc Adwerthu Mostyn Champney yn cael ei ddiogelu ar gyfer siopau graddfa fawr sy'n gwerthu nwyddau swmpus a nwyddau mewn swmp. Parc Adwerthu Parc Llandudno yn cael ei ddiogelu ar gyfer siopau graddfa fawr sy'n gwerthu nwyddau nad ydynt yn swmpus.

#### **POLISI CFS/6 – DIOGELU CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL Y TU ALLAN I'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A CHANOL TREFI**

Lle nad oes cyfleusterau tebyg yn bodoli y tu allan i Landudno, Bae Colwyn, Abergele, Conwy, Cyffordd Llandudno, Llanfairfechan, Llanrwst a Phenmaenmawr, caniateir datblygiad a fyddai'n arwain at gollu'r cyfleusterau cymunedol canlynol yn unig lle dangoswyd yn glir nad yw'r adeilad bellach yn hyfyw ar gyfer ei ddefnydd presennol ac nad oes unrhyw angen cymunedol mwyach am y cyfleusterau hynny:

- a) Siopau sy'n gwerthu nwyddau cyfleus
- b) Swyddfeydd Post
- c) Gorsafoedd petrol
- d) Neuadd pentref/eglwys
- e) Tafarndai

#### **POLISI CFS/7 – DYLUNIAD BLAEN SIOP**

Bydd y Cyngor yn rhoi caniatâd cynllunio i gynigion ar gyfer blaen siop newydd neu newidiadau i flaen siop presennol yn unig lle maent yn gydnaws â'r adeilad a'r ardal gyfagos.

#### **POLISI CFS/8 – DIOGELWCH BLAEN STRYD SIOPA**

Ni roddir caniatâd cynllunio neu Ganiatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod caeadau solet neu gaeadau rholeri tyllod ar du blaen siop, neu ar eiddo arall mewn ffryntiadau stryd siopa. Fel arfer, bydd y Cyngor ond yn rhoi caniatâd cynllunio neu Ganiatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer rhwyllau rholeri allanol a rhwyllau y gellir eu tynnu ar du blaen siop ac eiddo masnachol lle mae'r rhwyllau wedi'u hintegreiddio yn nyluniad y tu blaen siop, yn cael effaith weledol fach iawn ac yn gydnaws â gweddill trychiad yr adeilad a golygfa stryd.