

# Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2007 – 2022



## CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL

### CDLI35: Diogelu Safleoedd Swyddfeydd A Diwydiant B1, B2 A B8

Mabwysiadwyd Ebrill 2017

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor ar: [www.conwy.gov.uk/cdll](http://www.conwy.gov.uk/cdll) 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, Adeilad y Llyfrgell, Mostyn Street, Llandudno, LL30 2RP neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd o'r ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181/575445/575124/574232.

**Os hoffech gael dyfyniad neu gynodeb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn print bras, mewn Braille neu ar unrhyw ffurf arall, ffoniwch y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575461.**

#### Datganiad Ymgynghori

Ymgynghorwyd yn gyhoeddus ynglŷn â'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn am gyfnod o chwe wythnos rhwng 19 Rhagfyr 2016 a 3 Chwefror 2017.

Cawsant eu mabwysiadu gan y Cabinet ar 11 Ebrill 2017.

Mae copïau o'r sylwadau a gafwyd, ynghyd ag ymateb y Cyngor, i'w gweld ar-lein ar <http://conwy.jdi-consult.net/ldpcym/>

# CYNNWYS

## Tudalen

|  |    |
|--|----|
| 1. Cyflwyniad .....  | 4  |
| 1.1 Cefndir.....   | 4  |
| 2. Cyd-destun Polisi.....  | 4  |
| 2.1 Trosolwg.....  | 4  |
| 2.2 Polisi CDLI EMP/4 .....  | 6  |
| 3 Meini Prawf Perthnasol i Bolisi EMP/4 (rhan 1) .....   | 7  |
| 4 Meini Prawf Perthnasol i Bolisi EMP/4 (rhan 2) .....   | 8  |
| 5 Cyflwyno Cais Cynllunio .....  | 12 |
| 5.1 Ymholiadau a Thrafodaethau Cyn Cyflwyno Cais .....   | 12 |
| 6 Cysylltiadau .....   | 13 |
| 6.1 Gwasanaethau'r Cyngor.....   | 13 |
| Atodiad 1 – Tabl o'r safleoedd ar gyfer Cyflogaeth a Neilltuwyd yn y CDLI, a Ddiogelwyd,<br>safleoedd Wrth Gefn a rhai ar gyfer Gwella ..... | 14 |

## 1. Cyflwyniad

### 1.1 Cefndir

1.1.1. Dyma un o gyfres o ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n rhoi cyngor pellach ar bolisiau sydd wedi eu cynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol Conwy (CDLI). Bwriad Canllawiau Cynllunio Atodol yw cynghori'r rhai sy'n gwneud ceisiadau cynllunio a byddant yn cael eu hystyried wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Pwrpas y Canllaw Cynllunio Atodol hwn yw rhoi arweiniad cynllunio ar bolisi EMP/4 sy'n ceisio diogelu safleoedd diwydiannol a swyddfeydd B1, B2 a B8.

Gellir canfod diffiniadau o B1, B2 a B8 yng Ngorchymyn Dosbarthiadau Defnydd Cynllunio Gwlad a Thref 1987 fel a ganlyn:

- B1 Busnes – Swyddfeydd (gwahanol i'r rhai a ddaw o fewn A2), datblygu ac ymchwilio i gynnyrch a phrosesau, diwydiant ysgafn sy'n briodol mewn ardal breswyl.
- B2 Diwydiannol Cyffredinol - Defnydd ar gyfer proses ddiwydiannol gwahanol i'r hyn ddaw o fewn dosbarth B1 (ag eithrio pwrpasau llosgi cyrff, triniaeth gemegol neu dirlenwi neu wastraff peryglus).
- B8 Storio neu ddosbarthu – Mae'r dosbarth hwn yn cynnwys storio awyr agored.



1.1.2. Mae'r Cyngor yn cydnabod y pwysau sy'n bodoli ar dir cyflogaeth yn nhermau potensial datblygu ar gyfer defnydd tir arall sydd o werth ariannol uwch fel tai. Mae cydbwysu'r angen am dai yn erbyn yr angen am dir cyflogaeth yn fater a ystyrir o'r cychwyn wrth lunio'r CDLI. I ymateb i hyn, mae'r CDLI yn cynnwys dyraniadau tir/dynodiadau sy'n diogelu defnydd presennol B1, B2 a B8 (EMP/4 rhan 1), ac EMP/4 rhan 2 sy'n ceisio amddiffyn defnydd presennol B1, B2 a B8 ar safleoedd nad ydynt wedi eu dynodi. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn yn rhoi arweiniad ar ddwy ran yr EMP/4.

## 2. Cyd-destun Polisi

### 2.1 Trosolwg

2.1.1 Ers mabwysiadu CDLI Conwy yn Hydref 2013, mae Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23 – Datblygu Economaidd wedi eu diwygio / cynhyrchu ac mae oblygiadau o ran y penderfyniadau cynllunio sy'n cael eu gwneud. Mae Polisi Cynllunio Cymru ym mharagraff 7.5.1 yn nodi y dylai Cynlluniau Datblygu:

- ddarparu targedau ar ddarparu tir ar gyfer defnydd cyflogaeth (Dosbarthiadau B1-B8), dangos newid net mewn tir/gofod llawr i swyddfeydd a diwydiant/ystordai ar wahân, ac amddiffyn y safleoedd hyn rhag datblygu amhriodol;
- gynnwys polisïau yn ymwneud â datblygu yn y dyfodol ar safleoedd cyflogaeth sy'n bodoli i'w hamddiffyn rhag datblygu amhriodol:
- annog adfywio ac aildefnyddio safleoedd sydd dal yn addas a lle mae eu hangen ar gyfer cyflogaeth;
- rheoli rhyddhau safleoedd cyflogaeth nad oes eu hangen i ddefnyddiau eraill;



2.1.2 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23 hefyd yn rhoi arweiniad ar gynigion datblygu economaidd. Mae paragraff 4.6.8 yn nodi “Mae'r defnydd traddodiadol ar gyfer cyflogaeth yn tueddu i greu gwerthoedd tir is na nifer o ddefnyddiau tir eraill, yn arbennig tai a manwerthu, o ganlyniad, mae unrhyw dir a gollir i'r defnyddiau hyn yn gyffredinol yn anodd i'w ddisodli. Dylai awdurdodau cynllunio osgoi rhyddhau safleoedd ar gyfer defnyddiau eraill lle mae tystiolaeth gref o angen tebygol yn y dyfodol ar gyfer B1-B8. Mewn rhai ardaloedd, gellir bod angen ardaloedd cyflogaeth hyn sydd o gost is, yn arbennig ar gyfer cwmnïau bach a newydd na allant fforddio safleoedd mwy newydd a mwy mawreddog. Gall colli ardaloedd fel hyn achosi niwed i economïau lleol a dylid osgoi hynny.”

2.1.3 Mae'r polisi CDLI yn parhau fel y polisi mabwysiedig, ond mae angen ystyried y meini prawf a gynhwysir ym mharagraff 4.6.9 y Nodyn Cyngor Technegol 23. Mae hyn yn golygu y bydd angen i swyddogion ystyried y meini prawf canlynol:

“Ni ddylid rhyddhau safleoedd cyflogaeth presennol ar gyfer defnyddiau eraill dim ond os yw un neu fwy o'r canlynol yn wir:

- mae tebygrwydd isel y byddant yn cael eu hail-feddiannu ar gyfer eu defnydd gwreiddiol;
- mae'r farchnad benodol y mae'r safle yn rhan ohoni yn cael ei gorgyflenwi;
- mae'r defnydd cyflogaeth presennol yn cael effaith annerbyniol ac andwyol ar harddwch yr ardal neu'r amgylchedd;
- nid yw'r ailddatblygiad arfaethedig yn cyfaddawdu yn ddiangen safleoedd cyflogaeth cyfagos sydd i'w cadw;
- fod blaenoriaethau eraill, fel yr angen am dai, yn bwysicach nac ystyriaethau economaidd sydd â ffocws mwy cul; a/neu

- tir sy'n cyfateb o ran ansawdd neu o ansawdd gwell yn cael ei ddarparu mewn man arall, hyd yn oed os nad yw hwn o fewn ffin yr awdurdod cynllunio lleol."

2.1.4 Ymdrinir i raddau helaeth â'r pedwar maen prawf cyntaf o'r rhain gan y polisi EMP/4, ond mae'r ddau olaf y tu hwnt i faes EMP/4 a dylid ei ystyried fel deunydd ychwanegol o ran ystyriaethau cynllunio.

## 2.2 Polisi CDLI EMP/4

Mae'r polisi CDLI sy'n annog diogelu safleoedd cyflogaeth B1, B2 a B8 yn cael ei ailadrodd isod:

| <b>Polisi EMP/4 – DIOGELU SAFLEOEDD DIWYDIANNOL A SWYDDFA B1, B2 a B8</b> |  |
|---|--|
| 1.  | Mae safleoedd cyflogaeth diwydiannol a swyddfa B1, B2 a B8 sy'n bodoli fel a ddynodir ar y Map Cynigion, yn cael eu diogelu i bwrpas defnydd B1, B2 a B8 yn unig. Ni fydd datblygu a fydd yn arwain at gollir safleoedd B1, B2 a B8 presennol ar dir wedi ei ddynodi yn cael ei ganiatáu. Bydd cynigion am newid defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8 ar dir dynodedig sy'n bodoli yn cael ei ganiatáu cyn belled nad yw'r datblygiad arfaethedig yn rhagfarnu'r gofynion o ran tir cyflogaeth strategol, yn cyd-fynd ag amwynder deiliaid eiddo cyfagos a'r amgylchedd yn gyffredinol, ac yn ddibynnol ar fod yn dderbyniol yn nhermau Polisiâu Cynllun Datblygu Lleol eraill.   |
| 2.  | Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd cynigion a fyddai'n arwain at gollir tir cyflogaeth B1, B2 a B8 neu adeiladau nad ydynt yn dod o fewn ardal ddynodedig, fel a ddangosir ar y Map Cynigion, yn cael eu cefnogi, a hynny pan yw'r datblygiad yn dderbyniol yn nhermau polisiâu Cynllun Datblygu Lleol eraill a dim ond ar yr amod <ol style="list-style-type: none"> <li>Nad oes siawns rhesymol i'r safle ddod yn addas i'r farchnad ar gyfer datblygu cyflogaeth B1, B2 a B8 neu;</li> <li>Nad yw'r safle yn cyd-fynd â'r ardal o gwmpas ar gyfer defnyddiau cyflogaeth B1, B2 a B8 ac y byddai defnydd tir arall o fudd i'r ardal gyfagos a'r gymuned;               <p>Yn yr achosion hyn rhaid i'r ymgeisydd hefyd ddangos y byddai'r defnydd nad yw er mwyn cyflogaeth;</p> </li> <li>Yn cyd-fynd a'r defnyddiau cyflogaeth cyfagos ac</li> <li>Y bydd yn parchu cymeriad ac amwynder yr ardal gyfagos a'i fod yn cael ei dirlunio'n briodol.</li> </ol> |



### 3 Meini Prawf Perthnasol i Bolisi EMP/4 (rhan 1)

- 3.1 Mae rhestr o'r holl safleoedd cyflogaeth sydd wedi eu neilltuo, diogelu, y rhai wrth gefn a'r rhai er mwyn gwella yn cael ei darparu yn Atodiad 1 y ddogfen hon. Os ydych yn edrych ar y canllaw hwn yn electronig, yna mae hefyd yn bosibl gweld y safleoedd ar ffurf map drwy glicio ar y ddolen yn Atodiad 1. Dim ond i dir ac adeiladu a ddaw o fewn y dynodiadau sydd â defnydd dosbarth B1, B2 neu B8 yn barod y bydd Rhan 1 o'r polisi EMP/4 yn berthnasol. Er enghraifft, nid fyddai safleoedd sy'n ddi ddosbarth yn gyfreithlon a sydd ar un o'r dynodiadau a enwir uchod yn dod o dan y polisi hwn.
- 3.2 Mae'r geiriad yn Rhan 1 yr EMP/4 yn egluro'i hun ac yn wrthrychol. Mae'n nodi na fydd 'Datblygu a fyddai'n arwain at gollir safleoedd cyflogaeth B1, B2 a B8 presennol ar dir wedi ei neilltuo yn cael ei ganiatáu.' O ganlyniad bydd ceisiadau am golledion o'r fath yn cael eu gwrthod o dan y polisi hwn oni bai fod tystiolaeth gref yn bodoli sy'n unol â'r canllaw cynllunio cenedlaethol i gyfiawnhau gadael y CDLI.
- 3.3 Mae Rhan 1 o'r EMP/4 hefyd yn ymdrin â cheisiadau sy'n ceisio newid y defnydd rhwng y dosbarthiadau B. Er enghraifft, ffatri B2 i ystordy B8. Mae'r polisi yn cefnogi newidiadau o'r fath mewn defnydd pan nad yw'r cynnig yn 'rhagfarnu'r gofynion o ran tir cyflogaeth strategol' fel y nodir yn y CDLI. Mae hyn yn golygu, yn ddibynnol ar fonitro CDLI, na fydd datblygiadau bach o'r math yma (lle mae'r newid net i unrhyw ddosbarth defnydd o dan 1000 m<sup>2</sup> o ran gofod llawr) fel arfer yn broblemus o dan y polisi hwn. Gall datblygiadau mwy hefyd fod yn dderbyniol, ond bydd angen dadansoddi pellach yn unol â'r cynnwys ym Mhapur Cefndir 14: Astudiaeth Tir Cyflogaeth a'r bas data Monitro Tir Cyflogaeth. Ymhob achos, dylid darparu'r effaith ar y nifer o swyddi a'r math o swyddi yn ogystal â manylion ynglŷn â natur y busnes arfaethedig.
- 3.4 Mae rhan olaf y frawddeg olaf yn rhan 1 EMP/4 yn nodi y caniateir y datblygiad ar yr amod ei fod yn 'gydnaws ag amwynder deiliaid eiddo cyfagos a'r amgylchedd yn gyffredinol ac yn ddibynnol ar fod yn dderbyniol yn nhermau Polisiâu Cynllun Datblygu Lleol eraill.' Yn nhermau'r polisiâu CDLI, bydd swyddogion yn cael eu harwain gan DP/3 a DP/4, a phan mae angen, polisiâu eraill er enghraifft y rhai sy'n ymwneud â chadw'r amgylchedd hanesyddol a naturiol (NTE/1, CTH/1) a phriffyrdd (STR/1).

## 4 Meini Prawf Perthnasol i Bolisi EMP/4 (rhan 2)

4.1 Mae ail ran EMP/4 yn ymwneud â thir cyflogaeth neu adeiladau B1,B2 a B8 presennol sydd wedi eu lleoli y tu allan i'r ardaloedd dynodedig sy'n cael eu rhestru yn Atodiad 1 y ddogfen hon. Yn ei hanfod, dim ond pan gyfarfyddir â maen prawf penodol y bydd cefnogaeth i newid y defnydd o un o'r defnyddiau dosbarth B i ddefnydd dosbarth nad yw yn nosbarth BEr enghraifft os yw cais yn cael ei dderbyn ar gyfer newid defnydd o swyddfa dosbarth B1 i ddeintyddfa D1, yna byddai rhaid i'r cais hwn fodloni'r meini prawf a restrir yn rhan 2 EMP/4.

4.2 Y meini prawf y dylai'r ymgeisydd eu bodloni yw a) **NEU** b) fel a ganlyn:

a) Nad oes siawns rhesymol i'r safle ddod yn addas i'r farchnad ar gyfer datblygu cyflogaeth B1, B2 a B8

### **NEU;**

b) Nad yw'r safle yn gydnaws â'r ardal o gwmpas ar gyfer defnyddiau cyflogaeth B1, B2 a B8 ac y byddai defnydd tir arall o fudd i'r ardal gyfagos a'r gymuned

**A** chwrdd â gofynion c) a d):

c) Ei fod yn gydnaws â'r defnyddiau cyflogaeth cyfagos

d) Y bydd yn parchu cymeriad ac amwynder yr ardal gyfagos a'i fod yn cael ei dirlunio'n briodol.

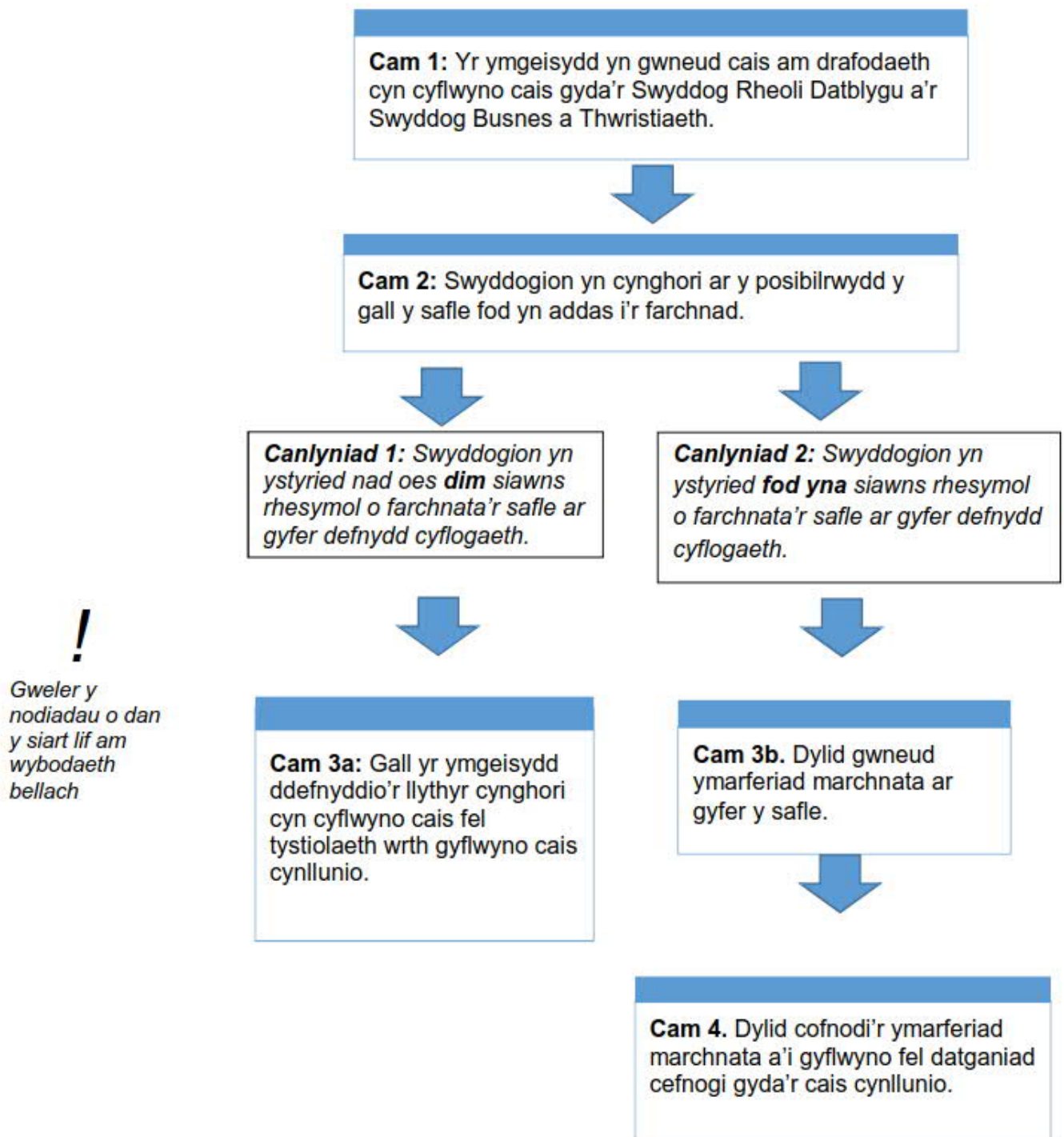
Mae'r elfen hon o EMP/4 yn berthnasol i'r pwyntiau canlynol yn y canllaw cynllunio cenedlaethol (Nodyn Cyngor Technegol 23) paragraff 4.6.9:

- Tebygrwydd isel o gael ei ail-feddiannu ar gyfer ei ddefnydd gwreiddiol
- Mae'r farchnad benodol y mae'r safle yn rhan ohoni yn cael ei gorgyflenwi
- Mae'r defnydd cyflogaeth presennol yn cael effaith annerbyniol ac andwyol ar amwynder yr ardal neu'r amgylchedd;
- Nid yw'r ailddatblygiad arfaethedig yn cyfaddawdu yn ddiangen safleoedd cyflogaeth cyfagos sydd i'w cadw;

4.3 **Addas i'r farchnad – EMP/4, 2a).** Nid oes siawns rhesymol i'r safle ddod yn addas i'r farchnad ar gyfer datblygu cyflogaeth B1, B2 a B8.



Er mwyn dangos nad oes gan y safle siawns rhesymol o ddod yn addas i'r farchnad ar gyfer y defnyddiau dosbarth B perthnasol sydd wedi eu caniatáu, dylai ymgeiswyr ddilyn y camau yn y siart lif isod:



## Nodiadau gyda'r siart.

- **Cam 1 / Cam 2** – Yn gyntaf, mae trafodaethau cyn cyflwyno cais yn ymwneud â gwasanaethau perthnasol y Cyngor (Swyddogion Busnes a Thwristiaeth a Swyddogion Cynllunio) yn cael eu hannog fel y gallant weld a oes gan safle siawns rhesymol o ddod yn addas i'r farchnad ar gyfer datblygu cyflogaeth B1, B2 a B8. Mae'r adran Fusnes a Thwristiaeth yn cadw gwybodaeth fel nifer a natur ymholiadau sy'n cael eu derbyn ar gyfer y defnyddiau economaidd perthnasol yn y Fwrdeistref Sirol a'r ardal leol, yn ogystal â thystiolaeth o ofynion a thueddiadau'r farchnad. I ddechrau'r broses cyn cyflwyno cais, gellir gofyn am ffurflen ymholiadau cyn cyflwyno cais drwy ffonio 01492 575195, 01492 575250 neu 01492 575390 yn ystod oriau swyddfa. Neu, gallwch argraffu ffurflen o wefan y Cyngor <http://www.conwy.gov.uk/sectionextra.asp?cat=459&Language=2>
- I gynorthwyo'r trafodaethau cyn cyflwyno cais, gofynnir fel arfer i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth ariannol berthnasol (hyfywedd y busnes presennol) sy'n dangos eu hachos (fel paragraff 4.3.10.3 o'r CDLI) Bydd unrhyw wybodaeth ariannol yn cael ei thrin yn gyfrinachol.
- Hefyd dylid derbyn safbwyntiau o leiaf dau asiant masnachol cyn y cyfarfod cyn cyflwyno cais a'u darparu mewn ffurf ysgrifenedig.
- Os nad oes trafodaeth cyn cyflwyno cais yn digwydd, yna bydd y Swyddog Achos Rheoli Datblygu, yng nghyfnod y cais cynllunio, yn cysylltu gyda'r gwasanaeth Busnes a Thwristiaeth i gael eu sylwadau a chael yr wybodaeth ariannol berthnasol a barn yr asiantaeth masnachol oddi wth yr ymgeisydd fel sy'n angenrheidiol.
- **Cam 3a** – Os yw swyddogion yn ystyried nad oes **dim** siawns rhesymol o farchnata'r safle ar gyfer defnydd cyflogaeth, yna ni fyddai unrhyw angen annog ymarferiad marchnata Yn dilyn hyn, gall ymgeisydd ddefnyddio'r llythyr y maent wedi ei dderbyn yn dilyn y cyfarfod cyn cyflwyno cais, fel tystiolaeth gefnogol wrth gyflwyno'r cais cynllunio.
- **Cam 3b** – Os yw swyddogion, ar ôl ystyried y dystiolaeth, yn cynghori fod, yn eu barn nhw, siawns rhesymol fod y safle'n addas i'r farchnad, yna dylai'r safle dan sylw gael ei farchnata am o leiaf 12 mis am bris realistig. Mae'r Cyngor yn gwerthfawrogi na all y weithred farchnata draddodiadol am gyfnod penodol fod yn briodol ymhob achos, wedi ei seilio ar y galw am ddefnydd penodol mewn gwahanol leoliadau, a bydd elfen o hyblygrwydd yn cael ei gyflwyno.
- Dylai ymarferiad marchnata gweithgar a chynhwysfawr gwmpasu pob defnydd a ganiateir o fewn telerau'r polisi a'i wneud drwy asiant eiddo masnachol cydnabyddedig ac annibynnol, sy'n cwmpasu Conwy a rhanbarth yr awdurdod cyfagos. Dylai'r pris sydd wedi ei osod ar yr eiddo i'w farchnata adlewyrchu'n

rhesymol ei werth fel safle busnes a'r costau cysylltiedig â goresgyn unrhyw rwystrau i symud y datblygiad yn ei flaen.

- Os nad oes cynigion derbyniol yn cael eu gwneud yn ystod yr amserlen sydd wedi ei chytuno o ran marchnata, yna mae angen cofnodi'r ymarferiad er mwyn dangos graddfa'r ymarferiad marchnata a'i anfon i'r Cyngor fel gwybodaeth gefnogol i'r cais cynllunio (gweler nodiadau Cam 4 isod).
- Dylai ymgeiswyr geisio cyflwyno cais o fewn 3 mis i derfyn y cyfnod marchnata, er mwyn sicrhau bod y dystiolaeth yn gyfredol gan adlewyrchu'r galw cyfredol a phrisiau.
- **Cam 4** – Dylid cofnodi'r ymarferiad marchnata mewn datganiad cefnogol. Dylai penawdau ar gyfer y datganiad gynnwys y canlynol fel sydd wedi eu tanlinellu:
  - Graddfa'r marchnata, gan gynnwys copïau o'r holl hysbysebion gyda'r dyddiadau wedi eu nodi, a manylion ynglŷn a phryd ac am ba hyd yr hysbysebwyd yr hysbyseb yn ffenestr yr asiant ac ar unrhyw wefan yn ogystal â'r arwydd marchnata ar y safle a'r nifer o ymwelwyr â'r wefan.
  - Y pris marchnata (prynu a rhentu) yn cynnwys unrhyw brisiau wedi eu diwygio a dyddiadau.
  - Manylion unrhyw ymholiadau sydd wedi eu derbyn, gan gynnwys unrhyw gynigion cadarn (amodol neu ddiamed)
  - Datganiad ysgrifenedig o farn asiant yr eiddo masnachol ynghylch hyfywdra masnachol y safle a ddylai gynnwys cyfeiriad at unrhyw gynigion sydd wedi eu gwneud (a rheswm ynglŷn â pham roeddent yn annerbyniol) a dadansoddiad o dueddiadau'r farchnad.

4.4 **Anghydnawsedd** – EMP/4 Rhan 2b) Mae'r safle'n anghydnaws gyda'r ardal o'i gwmpas ar gyfer defnyddiau cyflogaeth B1, B2 a B8 a byddai defnydd tir arall o fudd i'r ardal o gwmpas a'r gymuned.

Mewn achosion lle mae'r ymgeisydd yn awgrymu fod EMP/4 rhan 2b) yn berthnasol, Dylid ystyried y ffactorau canlynol:

- **Lleoliad Cyffredinol:** Gall adeiladau sydd wedi eu lleoli mewn ardaloedd anghysbell fod yn anaddas yn gyffredinol ar gyfer defnydd busnes. Gall dosbarthu nwyddau fod yn anodd, mae costau dosbarthu yn debygol o fod yn uchel a gall staff digonol fod yn anodd i'w cael.
- **Agosrwydd at ddefnyddiau preswyl:** Nid yw hyn ynddo'i hun bob amser yn rhywbeth negatif, gan y gellir lleoli rhai defnyddiau economaidd yn agos at eiddo preswyl, heb achosi niwed (gweler PPW para 7.6.3), ond cydnabyddir fod rhai prosesau diwydiannol a gweithrediadau busnes yn well pan ydynt wedi eu lleoli oddi wrth eiddo preswyl am resymau amwynder a all gyfyngu / effeithio'n andwyol ar weithrediadau'r busnes.

- **Priffyrdd:** Mae defnydd dwys o ffyrdd cul, ffyrdd unffrwd gwledig/drefol gyda dim ond ychydig o leoedd pasio yn annymunol. Lle mae mynediad i'r safle yn anodd, fel, er enghraifft, lle mae adeiladau, waliau neu gloddiau yn rhwystro gwelededd mae'n bosib nad yw'n addas i barhau i'w ddefnyddio ar gyfer cyflogaeth.
- **Parcio** Dylid rhoi ystyriaeth i a oes gofod parcio digonol ar gael o fewn y cwrttil presennol i sicrhau na fyddai parcio yn amharu yn weledol nac yn achosi niwed i gymeriad yr ardal.

Byddai angen i'r cynnig hefyd gynrychioli gwelliant ar gyfer yr ardal o gwmpas a'r gymuned.

#### 4.5 **EMP/4 rhan 2 c a d)**

Mae'r meini prawf hyn yn ymwneud â'r effaith ar ddefnydd cyfagos a'r ardal o gwmpas. Mae Rhan C yn nodi y dylai'r defnydd arfaethedig fod yn gydnaws â'r defnyddiau cyflogaeth cyfagos. Mae hyn i sicrhau nad yw'r datblygiad yn rhagfarnu unrhyw ddefnyddiau cyflogaeth gerllaw neu'n rhwystro eu gweithrediadau.

Ar gyfer rhan d), bydd swyddogion yn cael eu harwain gan bolisiau eraill yn y CDLI, sef DP/3 a DP/4, a lle mae'n angenrheidiol polisïau eraill fel y rhai sy'n ymwneud â gwarchod yr amgylchedd naturiol / hanesyddol (NTE/1, CTH/1).

## 5 **Cyflwyno Cais Cynllunio**

### 5.1 **Ymholiadau a Thrafodaethau Cyn Cyflwyno Cais**

- 5.1.1 Mae ffurflenni ceisiadau cynllunio ac ymholiadau cyn cyflwyno cais, yn ogystal â nodiadau arweiniol, ar gael o swyddfeydd Cynllunio'r Cyngor, neu i lawrlwytho o wefan y Cyngor: <http://www.conwy.gov.uk/sectionextra.asp?cat=459&Language=2>
- 5.1.2 Gellir cyflwyno ceisiadau cynllunio unai ar ffurf copi caled neu'n electronig drwy'r Porth Cynllunio [https://www.planningportal.co.uk/wales\\_cy/](https://www.planningportal.co.uk/wales_cy/)

**6 Cysylltiadau**  
**6.1 Gwasanaethau'r Cyngor**

|   |   |   |
|---|---|---|
| Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol                     | 2il Lawr<br>Adeilad Llyfrgell<br>Llandudno<br>Mostyn Street,<br>Llandudno<br>LL30 2RP | <b>Rhif Ffôn:</b> 01492 575461<br><b>E-bost:</b> <a href="mailto:cdll.ldp@conwy.gov.uk">cdll.ldp@conwy.gov.uk</a>                         |
| Yr Adran Rheoli Datblygu                                  | Swyddfeydd<br>Dinesig, Bae<br>Colwyn, LL29<br>8AR                                     | <b>Rhif Ffôn:</b> 01492 575247<br><b>E-bost:</b> <a href="mailto:regulatory.services@conwy.gov.uk">regulatory.services@conwy.gov.uk</a>   |
| Busnes a Thwristiaeth                                     | 28 Wynnstay<br>Road, Bae<br>Colwyn, LL29<br>8NB.                                      | <b>Rhif Ffôn:</b> 01492 574522<br><b>E-bost:</b> <a href="mailto:allan.sharp@conwy.gov.uk">allan.sharp@conwy.gov.uk</a>                   |
| Priffyrdd (Gwasanaeth Amgylchedd, Ffyrdd a Chyfleusterau) | Swyddfeydd<br>Mochdre, Conway<br>Road, Bae<br>Colwyn, LL28<br>5AB                     | <b>Rhif Ffôn:</b> 01492 575337<br><b>E-bost:</b> <a href="mailto:erf@conwy.gov.uk">erf@conwy.gov.uk</a>                                   |
| Rheoli Adeiladau  | Swyddfeydd<br>Dinesig, Bae<br>Colwyn.<br>LL29 8AR.                                    | <b>Rhif Ffôn:</b> (01492) 574172<br><b>E-bost:</b> <a href="mailto:regulatory.services@conwy.gov.uk">regulatory.services@conwy.gov.uk</a> |

## Atodiad 1 – Tabl o'r safleoedd ar gyfer Cyflogaeth a Neilltuwyd yn y CDLI, a Ddiogelwyd, safleoedd Wrth Gefn a rhai ar gyfer Gwella

(Cliciwch yma am ddolen i'r map)

| Ardal                                | Anheddiad                     | Safle   | Dynodiad                      | Maint (ha) |
|--------------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|------------|
| Dwyrain                              | Abergele                      | Parc Busnes Abergele                          | Safle a Neilltuwyd            | 2.0        |
|                                      |                               | Parc Busnes Abergele                          | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 3.8        |
|                                      |                               | 2.a) De ddwyrain Abergele                     | Safle a Neilltuwyd            | 2.0        |
|                                      |                               | 2.a) De ddwyrain Abergele                     | Safle Wrth Gefn               | 3.7        |
|                                      |                               | 3) Peel Street                                | Safle Cyflogaeth a Gwella     | 1.1        |
|                                      |                               | 4) Garej Threeways                            | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 2.1        |
|                                      | Pensarn                       | 5) Stad Fasnachu Pensarn                      | Safle Cyflogaeth a Gwella     | 4.8        |
|                                      | Bae Cinmel                    | 6) Cader Avenue                               | Safle Cyflogaeth a Gwella     | 1.9        |
| 7) Parc Busnes Tir Llwyd             |                               | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd                 | 34.9                          |            |
| Colwyn                               | Bae Colwyn                    | 8) Swyddfeydd Llys Eirias                     | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 1.4        |
|                                      | Mochdre                       | 9) Bron Y Nant Road                           | Safle Cyflogaeth a Gwella     | 1.1        |
|                                      |                               | 10) Ffordd Glan Y Wern                        | Safle Cyflogaeth a Gwella     | 3.1        |
|                                      |                               | 11) Quinton Hazell                            | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 4.9        |
|                                      |                               | 12) Cyn Hufenfa                               | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 1.0        |
| 13) Parc Masnach Mochdre, Conwy Road | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 21.6  |                               |            |
| Creuddyn                             | Conwy                         | 14) Penmaen Road, Conwy                       | Safle a Neilltuwyd            | 0.5        |
|                                      |                               | 15) Cyn Safle Ymchwil Pysgodfeydd             | Safle Cyflogaeth a Gwella     | 0.7        |
|                                      |                               | 16) Parc Busnes Morfa                         | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 15.4       |
|                                      | Llandudno                     | 17) Cyn iard nwyddau                          | Safle a Neilltuwyd            | 1.4        |
|                                      |                               | 18) Builder Street                            | Safle Cyflogaeth a Gwella     | 11.4       |
|                                      |                               | 19) Arch Motors                               | Safle Gwella                  | 1.3        |
|                                      | Cyffordd Llandudno            | 20) Esgyryn                                   | Safle a Neilltuwyd            | 5.2        |
|                                      |                               | 21) I'r Gogledd Ddwyrain o'r cyn iard nwyddau | Safle a Neilltuwyd            | 0.4        |
|                                      |                               | 22) Ffordd Glan-y-Môr (Arriva/NWWN)           | Safle Gwella                  | 4.1        |
|                                      |                               | 23) Swyddfa Llywodraeth Cymru Sarn Mynach     | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 3.9        |
|                                      |                               | 24) Richard Williams                          | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 1.0        |
|                                      |                               | 25) Cyn Ffatri Hot Point                      | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 8.0        |
|                                      |                               | 26.a) Tre Marl (1)                            | Safle Cyflogaeth a Gwella     | 4.7        |
|                                      |                               | 26.b) Tre Marl (2)                            | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 0.5        |
| 26.c) Tre Marl (3)                   |                               | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd                 | 4.2                           |            |
| 26.d) Tre Marl (4)                   | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 4.9   |                               |            |
| 27.a) I'r Dwyrain o Tre Marl (1)     | Safle Cyflogaeth a Gwella     | 1.2   |                               |            |

| Ardal    | Anheddiad      | Safle                                  | Dynodiad                      | Maint (ha) |
|----------|----------------|--|-------------------------------|------------|
|          |                | 27.b) I'r Dwyrain o Tre Marl (2)       | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 1.1        |
|          | Llanfairfechan | 28) Stad Ddiwydiannol Llanfairfechan   | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 1.0        |
|          | Dwygyfylchi    | 29.a) Tir yng Ngorsaf Betrol Orme View | Safle a Neilltuwyd            | 0.5        |
|          |                | 29.b) Tir yng Ngorsaf Betrol Orme View | Safle Wrth Gefn               | 0.5        |
| Llanrwst | Llanrwst       | 30) Iard yr Orsaf                      | Safle Cyflogaeth a Gwella     | 0.2        |
|          |                | 31) Iard Gorsaf y Gogledd              | Safle Gwella                  | 1.3        |
|          |                | 32) Ty Gwyn                            | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 6.7        |
| Gwledig  | Cerrigydrudion | 33) Safle R5 oddi ar y B5105           | Safle a Neilltuwyd            | 1.0        |
|          | Dolgarrog      | 34) Tir wrth y Neuadd Goffa            | Safle a Neilltuwyd            | 0.3        |
|          | Glan Conwy     | 35) Parc Busnes Cae Ffwrt              | Safle Cyflogaeth a Ddiogelwyd | 1.4        |
|          | Llangernyw     | 36) Safle R44 Llangernyw               | Safle a Neilltuwyd            | 0.3        |
|          | Llansannan     | 37) Tir yn Llansannan                  | Safle a Neilltuwyd            | 1.0        |