

Bil er mwyn sefydlu pwrpas statudol i'r Drefn Gynllunio; gwneud y Gymraeg yn ystyriaeth berthnasol statudol yn y drefn gynllunio; gosod asesiadau effaith iaith ar sail statudol; gosod anghenion lleol fel dechreubwynt ar gyfer pennu targedau tai; sefydlu Tribiwnlys Cynllunio i Gymru; sefydlu'r hawl i gymunedau apelio yn erbyn ceisiadau cynllunio; a darpariaethau eraill ynghylch y drefn gynllunio a rheoli eiddo tirol.



BIL EIDDO A CHYNLLUNIO ER BUDD EIN CYMUNEDAU (CYMRU) 2014

Drafft Ymgynghorol





Prif Swyddfa


Cymdeithas yr Iaith, Prif Swyddfa, Ystafell 5, Y Cambria,
Rhodfa'r Môr, Aberystwyth, SY23 2AZ
01970 624501 | post@cymdeithas.org

Swyddfa'r Gogledd

Cymdeithas yr Iaith Gymraeg, Swyddfa'r Gogledd,
10 Stryd y Plas, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1RR.
01286 662908 | gogledd@cymdeithas.org

Swyddfa'r De

Cymdeithas yr Iaith Gymraeg, Swyddfa'r De,
Tŷ'r Cymry, 11 Heol Gordon, Y Rhath, Caerdydd CF24 3AJ
02920 486469 | de@cymdeithas.org

cymdeithas  o bobol sy'n gweithredu'n ddi-drais
dros y gymraeg a chymunedau cymru
fel rhan o'r chwyldro rhyngwladol dros hawliau a rhyddid

Cynnwys

RHAN 1

Diben Statudol y Drefn Gynllunio

- 1 Diben Statudol y Drefn Gynllunio
- 2 Ystyriaethau Perthnasol Statudol ym mhob rhan o Gymru
- 3 Mesurau Ychwanegol - Continiwim Datblygu'r Gymraeg

RHAN 2

Statws Swydddogol y Gymraeg yn y Drefn Gynllunio

- 4 Hawl i wrthod datblygiad ar sail effaith datblygiad ar ffyniant y Gymraeg

Swyddogaethau Comisiynydd y Gymraeg ac Asesiadau Effaith Iaith

- 5 Cyfeirio Ceisiadau Cynllunio Sylweddol at Gomisiynydd y Gymraeg
- 6 Asesiadau effaith datblygiadau sylweddol ar ffyniant y Gymraeg
- 7 Comisiynydd y Gymraeg yn ymgynghorai statudol
- 8 Asesiadau Effaith Cynlluniau Datblygu ar ffyniant y Gymraeg
- 9 Amodau Cymraeg sylfaenol i bob datblygiad

RHAN 3

Anghenion Lleol yn Sail i'r Drefn Gynllunio

- 10 Dyletswydd i gynnal asesiad angen lleol am dai

RHAN 4

Yr Hawl i Rentu

- 11 Sefydlu'r hawl i rentu ar gyfer pobl leol

RHAN 5

Cynllunio i'r Gymuned

- 12 Diwallu'r angen lleol cyn datblygu
- 13 Datblygiadau o fudd sylweddol i'r gymuned a'r Gymraeg: ceisiadau am ganiatâd cynllunio

RHAN 6

Blaenoriaeth i Bobl Leol

- 14 Cyfle prynu cyntaf i bobl leol: dod â phrisiau tai o fewn cyrraedd y boblogaeth leol

RHAN 7

Gwahardd Tai Anfforddiadwy

- 15 Gwrthod ceisiadau cynllunio am dai anfforddiadwy

RHAN 8

Ailasesu Caniatâd Cynllunio Blaenorol

- 16 Ailasesu caniatâd cynllunio blaenorol

RHAN 9

Cymorth i Brynwyr Tro Cyntaf

- 17 Cynnig rhaglen i gynorthwyo prynwyr tro cyntaf

RHAN 10

Ail Gartrefi

- 18 Gofyniad i fod yn gofrestredig: perchnogion ail gartrefi

- 19 Hawliau perchenogion ail gartrefi i osod tai ar rent

- 20 Swm y dreth gyngor sy'n daladwy ar gyfer ail gartrefi

RHAN 11

Tribiwnlys Cynllunio Cymru

- 21 Sefydlu Tribiwnlys Cynllunio Cymru

- 22 Yr Hawl i Apelio i'r Tribiwnlys

- 23 Gwrandawiadau Cyhoeddus

RHAN 12

Dehongli

- 24 Diffiniadau

Rhaglith

Bil er mwyn sefydlu pwrpas statudol i'r Drefn Gynllunio; gwneud y Gymraeg yn ystyriaeth berthnasol statudol yn y drefn gynllunio; gosod asesiadau effaith iaith ar sail statudol; gosod anghenion lleol fel y dechreubwynt ar gyfer pennu targedau tai; sefydlu Tribiwnlys Cynllunio i Gymru; sefydlu'r hawl i gymunedau apelio yn erbyn ceisiadau cynllunio; a darpariaethau eraill ynghylch y drefn gynllunio a rheoli eiddo tirol.

Rhan 1

Diben Statudol y Drefn Gynllunio

1. Diben Statudol y Drefn Gynllunio

(1) Diben y drefn gynllunio gwlad a thref yw rheoleiddio a rheoli datblygu a defnydd tir mewn ffordd sy'n cyfrannu at sicrhau nodau datblygu cynaliadwy Cymru, sef codi gwlad:

- (a) llewyrchus ac arloesol;
- (b) gyda chymdeithas gref, iach a chyfiawn;
- (c) sy'n defnyddio ei chyfran deg o adnoddau'r byd yn unig;
- (ch) sy'n byw o fewn terfynau amgylcheddol;
- (d) lle bo pobl yn cymryd rhan yn ein diwylliannau, sy'n perthyn i ni i gyd, sef lle y mae'r Gymraeg yn ffynnu yn ein cymunedau; a
- (dd) gydag amgylchedd naturiol gwydn a bioamrywiaethol

2. Ystyriaethau Perthnasol ym mhob rhan o Gymru

(1) Ychwaneger at adran 70 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990:

“(2A) If the application relates to land in Wales, those considerations include the need to protect the official status of Welsh, and protect and encourage the use of Welsh as a community language.”

(2) Ychwaneger at adran 62 o Ddeddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004:

“(5A) In preparing a local development plan the authority must also have regard to the need, as one of its objectives, to protect the official status of Welsh, and to protect and encourage the use of Welsh as a community language.”*

*Geiriad yn y Saesneg oherwydd ei fod yn diwygio deddf San Steffan.

(3) Rhaid i Gomisiynydd y Gymraeg gyhoeddi canllawiau ynghylch sut y dylid dehongli adrannau 70(2A) a 62(5A) newydd a'u hadolygu bob pum mlynedd.

(4) Rhaid i awdurdod cynllunio lleol roi sylw dyledus i'r canllawiau a gyhoeddir gan Gomisiynydd y Gymraeg o dan adran 2(3).

3. Mesurau Ychwanegol - Continiwm Datblygu'r Gymraeg

(1) Nod tymor hir y drefn gynllunio ym mhob rhan o Gymru yw sefyllfa lle'r Gymraeg fydd y brif iaith gymunedol.

(2) Rhaid i awdurdod cynllunio lleol gyhoeddi cynllun gweithredu Cymraeg o dan y drefn gynllunio ynghylch sut y bwriada gyrraedd y nod yn is-adran (1) gan fabwysiadu un neu ragor o'r blaenoriaethau canlynol:

- (a) diogelu'r Gymraeg;
- (b) cryfhau'r Gymraeg; neu
- (c) hyrwyddo'r Gymraeg

yn ei holl ardal neu rannau ohoni bob 5 mlynedd wedi i'r Rhan hon o'r Ddeddf ddod i rym.

(3) Os dewisir mai diogelu'r Gymraeg yw'r flaenoriaeth yn unol ag is-adran (2)(a), caiff yr awdurdod cynllunio lleol benderfynu mai'r Gymraeg yw'r brif ystyriaeth berthnasol wrth arfer ei swyddogaethau cynllunio yn ei holl ardal cynllunio neu mewn unrhyw ran neu rannau ohoni.

(4) Rhaid i awdurdod cynllunio lleol hysbysu'r canlynol o'i benderfyniad o dan is-adran (2):

- (a) y cyhoedd yn yr ardal dan sylw;
- (b) Gweinidogion Cymru; a
- (c) Comisiynydd y Gymraeg

(5) Rhaid i Gomisiynydd y Gymraeg roi cyngor i awdurdodau cynllunio lleol a chynghorau cymuned ynghylch:

- (a) sut i ddefnyddio eu pwerau yn is-adran (2); a
- (b) y camau y mae'n rhaid eu cymryd wrth arfer ei swyddogaethau cynllunio yn unol â'r nod o dan is-adran (1)

(6) Rhaid i awdurdod cynllunio lleol neu gyngor cymuned roi sylw dyledus i unrhyw gyngor a roddir iddo gan Gomisiynydd y Gymraeg yn unol ag is-adran (4).

Rhan 2

Statws Swyddogol y Gymraeg yn y Drefn Gynllunio

4. Gwrthod neu ganiatáu cais ar sail ei effaith ar ffyniant y Gymraeg

- (1) Caiff awdurdod cynllunio lleol wrthod neu ganiatáu datblygiad arfaethedig ar sail ei effaith ar ffyniant y Gymraeg yn unig.
- (2) Wrth benderfynu ar effaith datblygiad arfaethedig ar ffyniant y Gymraeg, dylai awdurdod cynllunio lleol ystyried y canlynol:
 - (a) unrhyw sylwadau a wneir gan Gomisiynydd y Gymraeg;
 - (b) unrhyw asesiad effaith ar ffyniant y Gymraeg a gynhelir o dan adran 5 neu 6 o'r Ddeddf hon;
 - (c) safonau'r Gymraeg a bennir gan Weinidogion Cymru o dan adran 26(1) Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011; a
 - (ch) y cynnydd tebygol neu'r gostyngiad tebygol yn y defnydd o'r Gymraeg o ganlyniad i unrhyw ddatblygiad arfaethedig

5. Cyfeirio Ceisiadau Cynllunio at Gomisiynydd y Gymraeg

- (1) Caiff awdurdod cynllunio lleol, Gweinidogion Cymru neu Dribiwnlys Cynllunio Cymru gyfeirio cais cynllunio at Gomisiynydd y Gymraeg ar unrhyw adeg cyn dod i benderfyniad terfynol ar y cais.
- (2) Wedi derbyn cyfeiriad gan awdurdod cynllunio lleol, Gweinidogion Cymru neu Dribiwnlys Cynllunio Cymru, rhaid i Gomisiynydd y Gymraeg:
 - (a) gwneud sylwadau ar y cais;
 - (b) comisiynu neu gynnal asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar ffyniant y Gymraeg;
 - (c) dychwelyd y cyfeiriad gyda rhesymau dros beidio â gweithredu yn unol ag (a) neu (b); neu
 - (ch) gwneud unrhyw beth arall yn ei dyb ef sy'n briodol o dan yr amgylchiadau
- (3) Rhaid i awdurdod cynllunio lleol, Gweinidogion Cymru neu Dribiwnlys Cynllunio Cymru roi sylw dyledus i:
 - (a) unrhyw sylwadau a wneir gan Gomisiynydd y Gymraeg mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig; a

(b) unrhyw asesiad effaith iaith Gymraeg mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig a gynhaliwyd neu gomisiynwyd gan Gomisiynydd y Gymraeg

o dan is-adran (2) cyn dod i benderfyniad terfynol ar y datblygiad arfaethedig.

6. Asesiadau effaith datblygiadau sylweddol ar ffyniant y Gymraeg

(1) O fewn 21 diwrnod wedi i awdurdod cynllunio lleol dderbyn:

(a) cais am ddatblygiad sylweddol arfaethedig, fel y'i ddiffinnir yn adran 24(3) o'r Ddeddf hon; neu

(b) cais cynllunio i newid defnydd a fyddai'n cyflenwi deg uned o dai neu fwy;

rhaid ei gyfeirio at Gomisiynydd y Gymraeg er mwyn iddo gomisiynu asesiad effaith y datblygiad arfaethedig ar ffyniant y Gymraeg.

(2) Wedi derbyn cyfeiriad gan awdurdod cynllunio lleol o dan is-adran (1), rhaid i Gomisiynydd y Gymraeg gomisiynu a chyhoeddi asesiad effaith iaith Gymraeg o fewn 40 diwrnod.

(3) Mae'n rhaid i awdurdod cynllunio lleol roi sylw dyledus i asesiad o effaith datblygiad arfaethedig ar ffyniant y Gymraeg o dan is-adran (2) cyn dod i benderfyniad terfynol ar y datblygiad arfaethedig.

(4) Nid yw'r adran hon yn rhwystro awdurdod cynllunio lleol, Gweinidogion Cymru na Thribiwnlys Cynllunio Cymru rhag cyfeirio unrhyw geisiadau cynllunio eraill at Gomisiynydd y Gymraeg o dan adran 5.

7. Comisiynydd y Gymraeg yn ymgynghorai statudol

(1) Mae Comisiynydd y Gymraeg yn ymgynghorai statudol mewn perthynas â chynlluniau datblygu lleol a chynlluniau datblygu strategol, wrth iddynt gael eu mabwysiadu a'u hadolygu.

(2) Rhaid i Gomisiynydd y Gymraeg gyhoeddi adolygiad o bob cynllun datblygu lleol a fabwysiadir cyn i'r Ddeddf hon ddod i rym.

(3) Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol roi sylw dyledus i unrhyw sylwadau a wneir gan Gomisiynydd y Gymraeg ynglŷn â'i gynlluniau datblygu lleol, neu gynlluniau datblygu strategol.

8. Asesiadau Effaith Cynlluniau Datblygu ar ffyniant y Gymraeg

(1) Wrth lunio ac adolygu cynllun datblygu lleol, rhaid i awdurdod cynllunio lleol gynnal asesiad effaith iaith Gymraeg o'r cynllun.

(2) Rhaid i awdurdod cynllunio lleol gyhoeddi asesiad effaith iaith Gymraeg o'i gynllun datblygu lleol arfaethedig cyn ei fabwysiadu.

(3) Rhaid i Gomisinydd y Gymraeg gyhoeddi canllawiau ynglŷn â sut i gynnal neu gomisiynu asesiad o effaith datblygiad arfaethedig ar ffyniant y Gymraeg o fewn blwyddyn i'r Ddeddf hon ddod i rym a'u hadolygu bob 4 blynedd.

(4) Rhaid i'r canllawiau y'u cyhoeddi o dan is-adran (3) gynnwys methodoleg safonol ar gyfer cynnal asesiadau o effaith datblygiadau arfaethedig ar ffyniant y Gymraeg.

(5) Cyn cyhoeddi canllawiau o dan is-adran (3), rhaid i'r Comisiynydd ymgynghori â:

- (a) y cyhoedd yng Nghymru; ac
- (b) awdurdodau lleol

(6) Wrth gynnal neu gomisiynu asesiad effaith iaith Gymraeg o'r cynllun o dan is-adrannau (1) a (2), rhaid i awdurdod cynllunio lleol weithredu yn unol ag unrhyw ganllawiau a gyhoeddi o dan is-adran (3).

9. Amodau sylfaenol ar gyfer ffyniant y Gymraeg mewn perthynas â phob datblygiad

(1) Ni chaiff awdurdod cynllunio lleol ganiatáu datblygiad arfaethedig oni bai bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r amcanion canlynol:

- (a) bod unrhyw arwyddion a godir neu a adnewyddir fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, boed yn rhai allanol neu rai mewnol, yn Gymraeg;
- (b) bod unrhyw enwau llefydd neu unrhyw enwau tai a ddefnyddir fel rhan o'r datblygiad yn Gymraeg; a
- (c) lle bo datblygiad yn un ar gyfer tai, bod y datblygiad hwnnw yn gwella darpariaeth a mynediad at addysg cyfrwng Gymraeg.

(2) Ni chaniateir newid enw Gymraeg ar roddir ar ddatblygiad, rhan o ddatblygiad neu annedd yn unol ag is-adran (1)(b) heb gydsyniad Comisiynydd y Gymraeg.

Rhan 3

Anghenion lleol fel sail i'r drefn gynllunio

10. Asesiadau Angen Lleol

(1) Rhaid i awdurdod cynllunio lleol gynnal asesiad o angen lleol am dai ("yr asesiad angen lleol") cyn llunio ac adolygu cynllun datblygu lleol neu gynllun datblygu strategol.

(2) Wrth gynnal yr asesiad angen lleol, mae'n rhaid i awdurdod cynllunio

lleol ymgynghori â'r canlynol:

- (a) cynghorau cymuned; a
- (b) trigolion yn ei ardal

(3) Mae'r asesiad angen lleol yn golygu asesu'r ffactorau canlynol fesul ward etholaethol:

- (a) demograffeg, gan gynnwys ystyriaeth o raddfeydd geni a marwolaeth, yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (b) incymau cyfartalog yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (c) sefyllfa ffyniant y Gymraeg yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (ch) dadansoddiad o'r stoc dai bresennol yn ardal y ward etholaethol dan sylw, gan gynnwys y stoc rhentu preifat, yr angen am adeiladu o'r newydd, unedau tai sydd heb ei feddiannu, tai gwyliau ac ail gartrefi;
- (d) yr anghenion lleol am gartrefi ar rent yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (dd) anghenion prynwyr tro cyntaf yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (e) cartrefi i bobl ag anghenion arbennig yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (f) anghenion gofal yn y gymuned yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (ff) digartrefedd yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (g) gwella cyflwr y stoc dai a chyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (ng) strategaeth a buddsoddiad mewn effeithlonrwydd ynni yn ardal y ward etholaethol dan sylw;
- (h) busnesau a ffermydd i'w rhentu yn ardal y ward etholaethol dan sylw; a
- (i) cost diwallu'r anghenion hyn dros gyfnod o 5 mlynedd yn ardal y ward etholaethol dan sylw;

heb fod ar sail unrhyw ffactor arall.

(4) Rhaid i'r asesiad angen lleol nodi'r nifer o unedau tai sydd heb ei feddiannu yn ardal yr awdurdod lleol.

(5) Wrth bennu targedau tai mewn cynllun datblygu lleol neu gynllun datblygu strategol, yr unig ystyriaeth a ganiateir yw'r asesiad angen lleol a gyhoeddir yn unol â'r Rhan hon o'r Ddeddf.

Rhan 4

Yr Hawl i Rentu

11. Sefydli'r hawl i rentu ar gyfer pobl leol

- (1) Mae gan bobl leol yr hawl i gael cartref, fferm neu eiddo busnes ar rent rhesymol ac mewn cyflwr boddhaol.
- (2) Rhaid i awdurdod lleol ddiwallu'r hawl yn adran 10(1), a hynny o'r stoc dai bresennol oni bai ei bod yn anaddas.
- (3) Rhaid i Weinidogion Cymru, erbyn Ebrill 1af bob blwyddyn, bennu'r swm neu symiau o rent a ystyrir yn rhent rhesymol ar gyfer pob awdurdod lleol.
- (4) Caiff Gweinidogion Cymru bennu amrediad o symiau rhent a ystyrir yn rhent rhesymol ar gyfer ardaloedd o fewn un awdurdod lleol.
- (5) Wrth benderfynu ar y swm yn is-adran (3), mae'n rhaid i Weinidogion Cymru roi sylw dyledus i'r canlynol:
 - (a) lefel incymau cyfartalog yn ardal yr awdurdod lleol o dan sylw;
 - (b) effaith prisiau rhent ar dlodi yn ardal yr awdurdod lleol o dan sylw; a
 - (c) yr effaith y byddai'r swm yn ei chael ar fforddiadwyedd rhenti gan ystyried canran yr incymau cyfartalog yn ardal yr awdurdod lleol o dan sylw y byddai'r swm yn ei chynrychioli
- (6) Yn is-adran (1), ystyr "cyflwr boddhaol" yw "cyflwr boddhaol" fel y'i diffinnir yn Safon Ansawdd Tai Cymru.
- (7) Yn is-adran (1), ystyr "pobl leol" yw:
 - (a) pobl sydd wedi byw neu wedi gweithio yn yr ardal am gyfnod o gyfanswm o 10 mlynedd allan o'r 20 mlynedd diwethaf;
 - (b) pobl sy'n gyflogedig neu sydd â chontract am wasanaethau, boed hynny'n mewn un neu fwy o swydd parhaol, sy'n gyfystyr ag oriau gwaith amser llawn yn yr ardal;
 - (ch) pobl sy'n hunangyflogedig, boed hynny mewn un un neu fwy o swyddi, sy'n gyfystyr ag oriau gwaith amser llawn yn yr ardal; neu
 - (d) pobl sydd wedi byw yn yr ardal am o leiaf cyfanswm o 10 mlynedd yn ystod eu hoes
- (8) Ystyr 'ardal' yn adrannau 11(7)(a)-(ch) yw ardal y gymuned (â'r eiddo o dan sylw), neu yr un ardal teithio-i-waith, neu ardal o fewn deng milltir i safle'r eiddo.
- (9) Er mwyn diwallu'r hawl yn is-adran (1), caiff awdurdod lleol ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol er mwyn prynu ail gartrefi neu

unedau tai sydd heb ei feddiannu.

(10) Daw is-adrannau (1) a (2) i rym 5 mlynedd wedi i'r Ddeddf hon gael y Cydsyniad Brenhinol.

Rhan 5

Cynllunio i'r Gymuned

12. Diwallu'r angen lleol cyn datblygu

(1) Ni chaniateir i awdurdod cynllunio roi caniatâd cynllunio ar gyfer tai newydd oni bai eu bod yn diwallu angen lleol na ellir ei ddiwallu o'r stoc dai bresennol.

(2) Bernir bod "angen lleol na ellir ei ddiwallu o'r stoc bresennol" pan fo:

- (a) gofynion am dai a adnabyddir gan yr asesiad angen lleol a gyhoeddir o dan Rhan 3 o'r Ddeddf hon;
- (b) awdurdod lleol wedi datgan nad oes unedau tai sydd heb eu meddiannu yn ei asesiad angen lleol o dan is-adran 10(4); ac
- (c) awdurdod lleol wedi dyfarnu nad yw'n ymarferol defnyddio ei bwerau prynu gorfodol.

(3) Caiff awdurdod cynllunio lleol fynnu bod rhai tai gwyliau, ail gartrefi ac unedau tai unigol sydd heb eu meddiannu yn cael eu gosod i bobl leol drwy'r fwyddyn am rent rhesymol lle bo:

- (a) pwysau am dai ar rent i bobl leol, na ellir eu diwallu o'r stoc dai bresennol;
- (b) tai gwyliau, ail gartrefi neu unedau tai sydd heb ei feddiannu sydd mewn lleoliad addas i ddiwallu'r angen yn bodoli; a
- (c) dros 10% o stoc dai'r gymuned yn dai gwyliau neu'n ail gartrefi.

(4) Ni chaiff awdurdod lleol weithredu o dan is-adran (3) uchod oni roddir:

- (a) chwe mis o rybudd o fwriad yr awdurdod i ddefnyddio'r pwerau hynny i berchennog yr uned tai;
- (b) cyfle i'r perchennog werthu'r tŷ i'r awdurdod; a
- (c) cyfle i'r perchennog brynu tŷ arall nad oes ei angen fel cartref ar berson lleol

(5) Bernir a yw tŷ yn "dŷ nad oes ei angen fel cartref ar berson lleol" yn is-adran (4)(c) uchod yn unol â'r asesiad angen lleol a gynhaliwyd o dan adran 10(1) o'r Ddeddf hon.

13. Datblygiadau o fudd sylweddol i'r gymuned ac i ffyniant y Gymraeg: ceisiadau am ganiatâd cynllunio

Yn DCGTh 1990, ar ôl adran 62 mewnosoder -

“Wales: applications for developments of significant benefit to the community and the Welsh language’s prosperity”

62A Applications for developments of significant benefit to the community and the Welsh language’s prosperity

(1) A planning applicant may make an application to the Welsh Language Commissioner requesting a statement of significant benefit to the prosperity of the Welsh language.

(2) After receiving an inquiry under sub-section (1), the Commissioner must respond by stating whether the application is of significant benefit to the Welsh language or not within 30 days.

(3) The Commissioner must publish the criteria he will use when considering making a statement under sub-section (2).

(4) Applications of significant benefit to the community and the Welsh language’s prosperity must be made to community councils, or, where there is no community council in the area in question, to the local planning authority.

(5) The meaning of “applications of significant benefit to the community and the Welsh language’s prosperity” is an application for planning permission, where the proposed development is of significant benefit to the community and the Welsh language.

(6) For the purposes of sub-section (2), the development is of significant benefit to the community and the Welsh language’s prosperity if-

(a) the applicant is a local person, local people, a co-operative, charity, public authority or not-for-profit company;

(b) the applicant has received a statement of significant benefit to the community and the Welsh language’s prosperity from the Welsh Language Commissioner under sub-section (2);

(c) every job located on, or created by, the proposed development is a job for which Welsh language skills are essential

(7) For the purpose of sub-section (5), a housing development is of significant benefit for the community and the Welsh language if-

(a) the application is for one unit of housing only;

(b) the application is for a development within an area where it has been decided that strengthening or protecting the Welsh language is the planning system priority in the area in question according to section 3 of the Planning and Property Act (Wales) 2014;

(c) the applicant is a local person, are local people, a co-operative, or a not-for-profit company; and

(ch) there is a condition that the housing can only be sold to a local person or local people

(8) The meaning of “local people” in sub-section (7)(c) is:

(a) people who have lived or worked in the area for a period totaling 10 years out of the last 20 years; or

(b) people who have lived in the area for at least a total of 10 years during their lifetime.

(9) The meaning of ‘area’ in sub-sections (8)(a)-(b) is the community area (and the property in question), or the same travel-to-work area, or an area within 10 miles of the property’s site.

(10) A community council or local planning authority must approve an application, whether with additional conditions or not, within 2 calendar months of the application meeting the conditions in sub-section (6) or (7), unless it is decided that the proposed development would be very damaging in delivering the statutory purpose of the planning system as defined in section 1 of the Planning and Property Act (Wales) 2014.*

Rhan 6

Blaenoriaeth i Bobl Leol

14. Cyfle prynu cyntaf i bobl leol: dod â phrisiau tai o fewn cyrraedd y boblogaeth leol

(1) Mewn perthynas ag ardal ble mae'r cyngor cymuned neu'r awdurdod cynllunio wedi penderfynu, yn unol ag adran 3, mai diogelu'r Gymraeg yw blaenoriaeth y drefn gynllunio yn yr ardal, rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol, wrth roi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad sy'n cynnwys darparu anheddau newydd, osod amodau a fydd yn sicrhau y bydd pobl leol yn cael blaenoriaeth effeithiol pan werthir (neu ail-werthir) yr anheddau hynny.

(2) Yn is-adran (1), ystyr “pobl leol” yw:

(a) pobl sydd wedi byw neu wedi gweithio yn yr ardal am gyfnod o gyfanswm o 10 mlynedd allan o'r 20 mlynedd diwethaf

*Geiriad yn y Saesneg oherwydd ei fod yn diwygio deddf San Steffan.

(b) pobl sy'n gyflogedig neu sydd â contract am wasanaethau, boed hynny'n mewn un neu fwy o swydd parhaol, sy'n gyfystyr ag oriau gwaith amser llawn yn yr ardal;

(ch) pobl sy'n hunangyflogedig, boed hynny mewn un un neu fwy o swyddi, sy'n gyfystyr ag oriau gwaith amser llawn yn yr ardal; neu

(d) pobl sydd wedi byw yn yr ardal am o leiaf cyfanswm o 10 mlynedd yn ystod eu hoes.

(3) Ystyr 'ardal' yn adrannau 14(2)(a)-(ch) yw ardal y gymuned (â'r eiddo o dan sylw), neu yr un ardal teithio-i-waith, neu ardal o fewn deng milltir i safle'r eiddo.

Rhan 7

Gwahardd Tai Anfforddiadwy

15. Dim caniatâd cynllunio i dai anfforddiadwy

(1) Ni chaiff awdurdod cynllunio lleol ganiatau cais cynllunio am dai nad ydynt yn fforddiadwy i bobl leol.

(2) Ystyr 'tai nad ydynt yn fforddiadwy i bobl leol' yw eiddo domestig y mae ei werth ar y farchnad yn uwch na'r trothwy a bennir gan Weinidogion Cymru o dan is-adran (3).

(3) Rhaid i Weinidogion Cymru, yn flynyddol, bennu'r pris neu brisiau tai a ystyrir yn anfforddiadwy ar gyfer pob awdurdod lleol.

(4) Caiff Gweinidogion Cymru bennu amrediad o brisiau tai a ystyrir yn anfforddiadwy ar gyfer ardaloedd o fewn un awdurdod lleol.

(5) Wrth benderfynu ar y pris yn is-adran (3), mae'n rhaid i Weinidogion Cymru ystyried:

(a) lefel incymau cyfartalog yn ardal yr awdurdod lleol o dan sylw;

(b) effaith prisiau tai ar dlodi yn ardal yr awdurdod lleol o dan sylw; a

(c) yr effaith y byddai'r pris yn ei chael ar fforddiadwyedd tai gan ystyried canran yr incymau cyfartalog yn ardal yr awdurdod lleol o dan sylw y byddai'r pris yn ei chynrychioli.

(6) Daw is-adran (1) i rym 5 mlynedd wedi i'r Ddeddf hon gael y Cydsyniad Brenhinol.

Rhan 8

Ailasesu Caniatâd Cynllunio Blaenorol

16. Ailasesu caniatâd cynllunio blaenorol

(1) Rhaid diddymu yn syth unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd ddeng mlynedd neu fwy yn ôl ac nas gweithredwyd neu a weithredwyd yn rhannol yn unig wedi i'r Ddeddf hon ddod i rym.

(2) Rhaid i ddeilydd caniatâd cynllunio wneud cais i adnewyddu pob caniatâd arall nas cwblhawyd (p'un ai yw'r gwaith wedi dechrau ai peidio) o fewn y cyfnod a roddir i'r gwaith ddechrau ar y datblygiad arfaethedig.

(3) Os na dderbynir cais caniatâd yn unol ag is-adran (2), rhaid i'r awdurdod cynllunio neu gyngor cymuned rewi'r caniatâd cynllunio.

(4) Rhaid i awdurdod cynllunio lleol neu gyngor cymuned ailasesu'r caniatâd a rewir o dan adran 10(2) uchod gan yr awdurdod lleol yn unol â:

- (a) diben statudol y drefn gynllunio fel y'i diffinnir yn adran 1 o'r Ddeddf hon;
- (b) continiwm y Gymraeg fel y'i ddiffinnir yn adran 3 o'r Ddeddf hon; a
- (c) rhannau 5, 6 a 7 o'r Ddeddf hon

(5) Os nad yw cais yn cydymffurfio ag is-adran (4) uchod, mae'n rhaid i'r awdurdod lleol naill ai diddymu neu newid y caniatâd cynllunio.

(6) Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau er mwyn digolledu datblygwyr y diddymir eu caniatâd cynllunio o dan y Rhan hon o'r Ddeddf yn unol â'r golled yn erbyn yr hyn a dalwyd am y tir ac unrhyw fuddsoddiad ynddo yn unig, ac nid yn erbyn gwerth potensial y tir ar gyfer datblygu.

Rhan 9

Cymorth i Brynwyr Tro Cyntaf

17. Cymorth i Brynwyr Tro Cyntaf

(1) Wedi i awdurdod cynllunio lleol gwblhau ei asesiad angen lleol yn unol ag adran 10(1) o'r Ddeddf hon, mae'n rhaid iddo ystyried cynnig rhaglen cymorth ariannol i brynwyr tro cyntaf lleol.

(2) Rhaid i Weinidogion Cymru ddiffinio'r bobl leol a ystyrir yn 'brynwyr tro cyntaf lleol' mewn rheoliadau.

(3) Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi canllawiau ynghylch natur y rhaglen gymorth ariannol yn is-adran (1).

(4) Ystyr 'pobl leol' yn is-adran (2) yw-

(a) pobl sydd wedi byw neu wedi gweithio yn yr ardal am gyfnod o gyfanswm o 10 mlynedd allan o'r 20 mlynedd diwethaf; neu

(b) pobl sydd wedi byw yn yr ardal am o leiaf cyfanswm o 10 mlynedd yn ystod eu hoes

(5) Ystyr 'ardal' yn adrannau 11(4)(a)-(b) yw ardal y gymuned (â'r eiddo o dan sylw), neu yr un ardal teithio-i-waith, neu o fewn deng milltir i safle'r eiddo.

Rhan 10

Ail Gartrefi

18. Gofyniad i fod yn gofrestredig: perchnogion ail gartrefi

(1) Ni chaiff neb brynu eiddo nad yw'n brif annedd iddo oni bai bod y perchennog yn gofrestredig mewn perthynas â'r eiddo gan yr awdurdod tai lleol ar gyfer yr ardal y lleolir yr eiddo ynddi.

(2) Mae perchennog sy'n methu â chydymffurfio â'r adran hon yn cyflawni trosedd ac yn agored ar gollfarn ddiannod mewn perthynas â bod yn berchen ar fwy nag un cartref heb fod yn gofrestredig, i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 3 ar y raddfa safonol.

(3) Mewn achos yn erbyn perchennog am drosedd a gyflawnwyd o dan yr adran hon mae'r ffaith bod gan y perchennog esgus rhesymol am fethu â chydymffurfio yn amddiffyniad.

(4) Caiff awdurdod lleol brynu'n orfodol eiddo a droseddwyd yn ei gylch o dan is-adran (2).

19. Hawliau perchenogion ail gartrefi i osod tai ar rent

(1) Rhaid i berchennog eiddo nad yw'n brif annedd iddi/o hysbysu'r awdurdod lleol os yw'r eiddo hwnnw heb ei feddiannu am gyfnod hwy na thri mis yn olynol neu gyfanswm o dri mis mewn unrhyw gyfnod o 12 mis.

(2) Ni chaiff perchennog eiddo nad yw'n brif annedd iddi/o osod yr eiddo hwnnw ar rent am ran o'r flwyddyn yn unig.

(3) Mae gan denant lleol hawl i aros yn yr eiddo nad yw'n brif annedd i'r perchennog drwy'r flwyddyn, a hynny am rent rhesymol fel y'i diffinnir yn adran 10 o'r Ddeddf hon.

(4) Mae perchennog sy'n methu â chydymffurfio â'r adran hon yn cyflawni trosedd ac yn agored ar gollfarn ddiannod mewn perthynas â bod yn

berchen ar fwy nag un cartref heb fod yn gofrestredig, i ddirwy nad yw'n uwch na lefel 3 ar y raddfa safonol.

(5) Ystyr pobl leol yw-

- (a) pobl sydd wedi byw neu wedi gweithio yn yr ardal am gyfnod o gyfanswm o 10 mlynedd allan o'r 20 mlynedd diwethaf;
- (b) pobl sy'n gyflogedig neu sydd â contract am wasanaethau, boed hynny'n mewn un neu fwy o swydd parhaol, sy'n gyfystyr ag oriau gwaith amser llawn yn yr ardal;
- (ch) pobl sy'n hunangyflogedig, boed hynny mewn un neu fwy o swyddi, sy'n gyfystyr ag oriau gwaith amser llawn yn yr ardal; neu
- (d) pobl sydd wedi byw yn yr ardal am o leiaf cyfanswm o 10 mlynedd yn ystod eu hoes.

(6) Ystyr 'ardal' yn adrannau 19(5)(a)-(ch) yw'r un gymuned lleol (â'r eiddo o dan sylw), neu yr un ardal teithio-i-waith, neu o fewn deng milltir i safle'r eiddo.

(7) Ystyr "tenant lleol" yw rhywun sy'n rhentu eiddo sy'n lleol yn unol â'r diffiniad yn is-adran (5).

20. Swm y dreth gyngor sy'n daladwy ar gyfer ail gartrefi

(1) Mae Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 wedi ei diwygio fel a ganlyn.

(2) Ar ôl adran 12 (gostyngiadau: darpariaeth arbennig ar gyfer Cymru), mewnosoder -

"12B Higher amount for second homes: Wales

(1) For any financial year, a billing authority in Wales may by determination provide in relation to its area that if on any day a dwelling is not the owner's main residence the amount of council tax payable in respect of that dwelling and that day is increased by 100%.

(2) The Welsh Ministers may, by regulations, prescribe one or more classes of dwelling in relation to which a billing authority may not make a determination under this section.

(3) A class of dwellings may be prescribed under sub-section (2) by reference to such factors as the Welsh Ministers think fit and may, amongst other factors, be prescribed by reference to -

- (a) the physical characteristics of, or other matters relating to, dwellings;
- (b) the circumstances of, or other matters relating to, any person who is liable to the amount of council tax concerned

(4) Where a determination under this section has effect in relation to a class of dwellings -

(a) the billing authority may not make a determination under section 12(3) or (4) in relation to that class, and;

(b) any determination that has been made under section 12(3) or (4) ceases to have effect in relation to that class

(5) A billing authority may make a determination varying or revoking a determination under this section for a financial year, but only before the beginning of the year.

(6) Where a billing authority makes a determination under this section it must publish a notice of the determination in at least one newspaper circulating in its area.

(7) The notice must be published before the end of the period of 21 days beginning with the date of the determination.

(8) The validity of a determination is not affected by a failure to comply with sub-section (6) or (7).

(9) For the purposes of this section, a dwelling is “not the owner’s main residence” on any day if for a continuous period of at least 3 months ending with that day the owner does not occupy the residence.

(10) In determining whether a dwelling is not the main residence of the owner, no account is to be taken of -

(a) any period which pre-dates the coming into force of this section;

(b) any one or more periods of not more than 6 weeks during which one or both of the conditions in sub-section (9) are not met

(11) The Welsh Ministers may, by regulations, substitute a different period, of not less than 6 weeks, for the period which is for the time being specified in sub-section (10)(b).

(12) A statutory instrument containing regulations made under this section is subject to annulment in pursuance of a resolution of the National Assembly for Wales.”*

(3) Mae Atodlen 1 yn gwneud diwygiadau canlyniadol mewn perthynas â'r Rhan hon.

*Geiriad yn y Saesneg oherwydd ei fod yn diwygio deddf San Steffan.

Rhan 11

Tribiwnlys Cynllunio Cymru

21. Tribiwnlys Cynllunio Cymru

- (1) Mae Tribiwnlys Cynllunio Cymru wedi ei sefydlu (y cyfeirir ato yn y Ddeddf hon fel y - Tribiwnlys).
- (2) Cynulliad Cenedlaethol Cymru sydd i benodi aelodau'r Tribiwnlys.
- (3) Rhaid i Weinidogion Cymru benodi'r Tribiwnlys fel y corff sy'n ymdrin ag apeliadau cynllunio.
- (4) Mae Atodlen 2 yn gwneud darpariaeth bellach ynghylch y Tribiwnlys.

22. Yr Hawl i Apelio

- (1) Caiff y canlynol apelio i'r Tribiwnlys yn erbyn penderfyniad i ganiatáu cais cynllunio:
 - (a) cyngor cymuned yr ardal y lleolir y cais cynllunio ynddi;
 - (b) Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol;
 - (c) Comisiynydd y Gymraeg; neu
 - (ch) unrhyw un a wrthwynebodd y cais cynllunio gwreiddiol.
- (2) Caniateir apêl o dan is-adran (1) at y Tribiwnlys ar y sail bod y cais yn:
 - (a) croes i ddiben statudol y drefn gynllunio fel y'i diffinnir yn adran 1 o'r Ddeddf hon;
 - (b) croes i un neu ragor o ystyriaethau perthnasol statudol y drefn gynllunio fel y'u diffinnir yn adran 2 o'r Ddeddf hon;
 - (c) croes i gynllun neu gynlluniau datblygu lleol yr ardal neu ardaloedd y lleolir y cais ynddi;
 - (ch) croes i gontiniwm datblygu'r Gymraeg yn unol ag adran 3 o'r Ddeddf hon;
 - (d) un y mae gan yr awdurdod lleol fudd ynddo;
 - (dd) datblygiad o arwyddocâd cenedlaethol;
 - (e) un sy'n dod â datganiad effaith amgylcheddol; neu
 - (f) un a argymhellodd swyddog cynllunio i'w wrthod
- (3) Rhaid i Weinidogion Cymru bennu uchafswm costau y gellir eu hawlio o ganlyniad i achos gerbron y Tribiwnlys.
- (4) Wrth bennu costau o dan is-adran (3), rhaid i Weinidogion Cymru sicrhau:

- (a) mynediad hwylus pobl a chymunedau at y drefn gynllunio; a
- (b) cyfartaedd rhwng ymgeiswyr a gwrthwynebwyr o ran mynediad at y drefn gynllunio;

23. Gwrandawiadau cyhoeddus

- (1) Yn ddarostyngedig i Reolau'r Tribiwnlys mae achosion gerbron y Tribiwnlys i'w cynnal yn gyhoeddus.
- (2) Rhaid i'r Tribiwnlys gadw cofnod *verbatim* ysgrifenedig o'i wrandawiadau.

Rhan 12

Dehongli

24. Diffiniadau

- (1) Ystyr “ffyniant y Gymraeg” yw cyflwr lle y mae'r Gymraeg yn ffynnu o ran ei statws swyddogol a'i statws fel priod iaith Cymru ac yn cael ei diogelu, ei chryfhau a'i hyrwyddo fel iaith gymunedol.
- (2) Ystyr “y Gymraeg sy'n ffynnu” yw cyflwr lle y mae'r Gymraeg yn ffynnu o ran ei statws swyddogol a'i statws fel priod iaith Cymru ac yn cael ei diogelu, ei chryfhau a'i hyrwyddo fel iaith gymunedol.
- (3) Ystyr “datblygiad sylweddol” yw datblygiadau sy'n anhedd-dai o 10 uned neu fwy neu arwynebedd safle o 0.5 ha neu fwy; adeiladau ag arwynebedd llawr arfaethedig o 1,000 o fetrau sgwâr neu fwy; neu ddatblygiad ar safle o 1 hectar neu fwy.
- (4) Ystyr “diogelu'r Gymraeg” yw sefyllfa lle bernir mai'r Gymraeg yw prif iaith y gymuned, ond bod bygythiad i'w pharhad yn y cyflwr hwnnw.
- (5) Ystyr “cryfhau'r Gymraeg” yw sefyllfa lle bernir bod cryn ddefnydd o'r Gymraeg ond bod angen cymryd camau pellach er mwyn sicrhau mai'r Gymraeg yw prif iaith y gymuned.
- (6) Ystyr “hyrwyddo'r Gymraeg” yw sefyllfa lle bernir bod yr iaith yn iaith y lleiafrif lle bod angen camau i godi ymwybyddiaeth ohoni, cryfhau ei statws, a hybu ei defnydd ar lefel gymunedol.



Nodiadau

