Cymeradwywyd gan y Cyngor Llawn: 15.12.2025
Adolygiad Nesaf: Rhagfyr 2026
Ysgrifennwyd y polisi hwn yn wreiddiol yn ddwyieithog

Cyngor Tref Aberystwyth Town Council

POLISÏAU CYNLLUNIO
2025

PP01 Rhaid taro cydbwysedd rhwng datblygu a chynnal mannau gwyrdd o fewn ardaloedd preswyl. Mae Cyngor Tref Aberystwyth yn nodi eu bod yn ffafrio datblygu safleoedd tir llwyd a safleoedd sydd wedi'u dynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ac y dylai defnydd ar safleoedd tir gwyrdd gael eu cadw i'r isafswm. Mae'r Cyngor yn cytuno bod angen taro cydbwysedd a'i bod hi'n bwysig cynnal mannau gwyrdd, yn enwedig mannau gwyrdd mwy ffurfiol, e.e. meysydd chwarae, parciau, rhandiroedd ayyb.

PP02 Mae'r Cyngor yn adnabod yr angen am gyfleoedd cyflogaeth addas. Bydd yn ffafrio ceisiadau sy'n darparu cyfleoedd o'r fath ble nad ydynt yn gwrthdaro gyda gwerthoedd neu bolisïau eraill y Cyngor e.e. ble ceir effaith ar amwynder trwy gynhyrchu traffig, sŵn ayyb.

PP03 Bydd y Cyngor yn rhoi cefnogaeth lawn i osod ffynonellau ynni adnewyddadwy a/neu'r rheini sy'n isafu ar allyriadau carbon neu'r defnydd ar danwydd ffosil neu niwclear, cyhyd â bod systemau o'r fath yn rhoi ystyriaeth lawn i'w heffaith weledol a'r isadeiledd amgylchynol.

PP04 Rhaid i unrhyw ddatblygiad amddiffyn uniondeb pensaernïol y dref. Mae adfywiad trefol yn cael ei annog ond nid os yw'n niweidio eiddo amgylchynol. Bydd y Cyngor yn gwrthwynebu unrhyw geisiadau sy'n niweidiol i Ardal Gadwraeth Aberystwyth neu nad ydynt yn cyd-fynd â'i nodweddion.

PP05 Mae’r Cyngor yn cadw'r hawl i wrthwynebu ôl-geisiadau os ystyrir eu bod yn cael eu defnyddio i osgoi'r protocolau cynllunio.

PP06 Dylai unrhyw gynnig ar gyfer datblygiad yn y dyfodol fod yn gysylltiedig â chreu amgylchedd preswyl a busnes cynaliadwy.

PP07 Bydd y Cyngor yn gwrthwynebu yn gyson i’r defnydd o uPVC o fewn ardal gadwraeth Aberystwyth oni bai y gellir dangos bod defnyddio deunydd o'r fath yn angenrheidiol i'r prosiect a bod ymdrech yn cael ei wneud i ailgylchu unrhyw ddeunydd o'r fath a allai gael eu tynnu yn ystod y datblygiad. Bydd cynllun o ansawdd uchel a defnydd ar ddeunyddiau sy'n parchu nodweddion cyfredol a hanesyddol ffenestri a mannau mynediad yn yr ardal yn cael eu hystyried ym mhob cais.

PP08 Bydd y Cyngor yn cefnogi datblygiadau sy'n fuddiol i fywyd gwyllt lleol.

PP09 Lle mae arwyddion yn rhan o unrhyw gais cynllunio, bydd y Cyngor yn gofyn nad yw'r iaith Gymraeg yn cael ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg a bod testun Cymraeg yn cael blaenoriaeth trwy gael ei gynnwys uwchben neu i'r chwith o destun Saesneg, lle bo modd.

PP10 Mae'r Cyngor o'r farn y bod arwyddion wedi'u goleuo'n fewnol yn debygol o gael effaith niweidiol ar dreftadaeth Ardal Gadwraeth Aberystwyth. Bydd y Cyngor yn gwrthwynebu unrhyw geisiadau sy'n cynnwys arwyddion wedi'u goleuo'n fewnol, neu oleuadau gormodol. Bydd y Cyngor hefyd yn gwrthwynebu arwyddion nad ydynt yn gydnaws â'r ardal leol.

PP11 Mae’r Cyngor yn cefnogi teithio cynaliadwy a bydd yn ffafrio ceisiadau sy'n cefnogi hyn, er enghraifft trwy ddarparu raciau neu le i storio beiciau. Dylid annog darparu llwybrau a thraciau beicio lle bo'n briodol. Ni ddylid cefnogi datblygiadau yn y dyfodol a ystyrir yn gynamserol oherwydd yr angen am astudiaethau effaith traffig neu ddiffyg gwasanaethau a chyfleusterau lleol.

PP12 Bydd gan yr holl geisiadau storfa ddigonol ar gyfer gwastraff o fewn cwrtil yr eiddo.

PP13 Bydd pob cais i newid defnydd o ddefnydd preswyl i Dai Amlfeddiannaeth yn cael ei wrthwynebu, oherwydd bod cyfran uwch o Dai Amlfeddiannaeth yn Aberystwyth na gweddill Ceredigion.

PP14 Bydd y Cyngor yn edrych am gydymffurfiad sensitif a llawn dychymyg â chanllawiau nodweddion treflun CADW.

PP15 Bydd y Cyngor yn gofyn bod haearn bwrw gael ei ddefnyddio ar gyfer nwyddau dŵr glaw, yn hytrach na UPVC, ar gyfer datblygiadau o fewn ardal gadwraeth Aberystwyth.

PP16 Bydd y Cyngor yn gofyn bod simneiau, ffenestri dormer traddodiadol a nodweddion traddodiadol eraill yn cael eu cadw ble bynnag fo hynny'n bosibl.

PP17 Bydd y Cyngor yn gwrthwynebu unrhyw geisiadau am ail gartrefi, neu lety gwyliau newydd.

PP18 Mae'r Cyngor yn cefnogi cynhwysiant ac amrywiaeth, a bydd yn ffafrio ceisiadau sy'n dangos, yn dathlu neu'n buddio amrywiaeth Aberystwyth, er enghraifft gwaith celf amrywiol fel murluniau.

PP19 Mae'r Cyngor yn cefnogi cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, a bydd yn ystyried ceisiadau fel pe bai Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar waith.

PR20 Anogir cyfoethogi cyfleusterau hamdden (a gwelliannau dinesig eraill) trwy ddefnyddio cynnydd cynllunio S.106 ble fo'n briodol.

PP21 Bydd y Cyngor yn cyfeirio at Gynllun Lle Aberystwyth wrth ystyried ceisiadau, ac yn barnu ceisiadau ar eu rhinweddau ynghyd â'r Cynllun Lle.

Gweithdrefnau Cynllunio

PR01 Bydd y Cyngor yn ystyried pob cais cynllunio ac yn ymateb lle bo modd o fewn yr amserlen a bennir gan Gyngor Sir Ceredigion. Pan dderbynnir ceisiadau cynllunio y tu allan i'r cylch cyfarfodydd arferol, bydd ceisiadau nad ydynt yn ddadleuol yn cael eu trin gan Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio drwy ymgynghori â'r holl gynghorwyr a'r Clerc. Gellir galw cyfarfod ychwanegol pryd bynnag y bydd sefyllfa o bryder ehangach i'r cyhoedd.

PR02 Bydd y Cyngor yn gwrthod ceisiadau am gyfarfodydd neu sylwadau cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio, oni bai bod yr ymgeiswyr wedi'u cyfeirio'n benodol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i fynd i mewn i ymgynghoriad cyn-ymgeisio ar gyfer trafod ceisiadau.

PR03 Bydd cynrychiolydd Cynghorydd yn mynychu cyfarfodydd yr awdurdod cynllunio priodol os oes angen er mwyn cyflwyno barn y Cyngor i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

PR05 Bydd Gorchmynion Diogelu Coed (TPOs) yn cael eu cylchredeg i'r holl aelodau unwaith y cânt eu derbyn, ac yn cael eu cynnwys ar agenda briodol os gofynnir gan unrhyw gynghorydd.

PR07 Pwrpas ymweliad safle a gynhelir gan Aelodau a swyddogion yw cael gwybodaeth sy'n ymwneud â'r tir neu'r adeiladau sy'n destun y cais cynllunio ac na fyddai'n amlwg o'r cais cynllunio a ystyrir gan y Pwyllgor Cynllunio. Gall ymweliad safle hefyd gynorthwyo Aelodau mewn materion sy'n ymwneud â chyd-destun y cais mewn perthynas â nodweddion yr ardal gyfagos, ac mae'n gyfle i glywed barn aelodau'r cyhoedd, ymgeiswyr a phartïon eraill â diddordeb. Ni ddylai Aelodau fynegi barn ar y cais cynllunio nac ar ei rinweddau (neu fel arall) yn ystod yr ymweliad safle. Dylid cyfyngu trafodaethau ar ymweliadau safle i'r cais fel y'i cyflwynwyd ar hyn o bryd.

PR08 Dylai ceisiadau sy'n cynnwys adeiladau neu strwythurau sydd â photensial arwyddocâd hanesyddol neu archeolegol fod yn destun ymweliad safle, ac os yw'n briodol dylid gwneud cais i CADW i restru'r adeilad neu'r strwythur, ar y cyd â Chyngor Sir Ceredigion a Chymdeithas Ddinesig Aberystwyth a'r Cylch.

Approved by Full Council: 15.12.2025
Next Review: December 2026
This policy was originally written bilingually

Cyngor Tref Aberystwyth Town Council

PLANNING POLICIES

2025

PP01 A balance must be made between development and maintaining green space in residential areas. Aberystwyth Town Council notes that there is a preference for development on brownfield sites and sites designated in the LDP, and that use of Greenfield sites should be minimised. The Council agrees that it's a balance and that it's important to maintain green space, especially the more formal green space e.g. playing fields, parks, allotments etc.

PP02 The Council recognises the need for suitable employment opportunities. It will favour applications that provide such opportunities where they do not conflict with the Council's values or other policies. e.g. where there is an impact on amenity through traffic generation, noise etc.

PP03 The Council will fully support the installation of renewable energy sources and/or those which minimise carbon emissions or the use of fossil or nuclear fuels, providing that such systems take full account of their visual and heritage impact and the surrounding infrastructure.

PP04 Any development must protect the architectural integrity of the town. Urban regeneration is to be encouraged but not to the detriment of surrounding properties. The Council will oppose any applications that detriment the Aberystwyth Conservation Area or that do not confirm to its characteristics.

PP05 The Council reserve the right to object to retrospective applications where it is considered they are used to "short circuit" the planning protocols.

PP06 Any proposal for future development should be related to creating a sustainable residential and business environment.

PP07 The Council will consistently object to the use of uPVC within the Aberystwyth Conservation Area, unless it can be shown that the use of such material is essential to the overall project and that an undertaking is given to recycle any such materials that may be removed during the development. High quality design and use of materials that respect the existing and historic character of fenestration and access points in the locality will be considered in all applications.

PP08 The Council shall support developments that are beneficial to local wildlife.

PP09 Where signage is a part of any planning application, the Council shall request that the Welsh language is not treated any less favourably than English and that Welsh text is given priority by being included above or to the left of English text, where possible.

PP10 The Council considers that internally illuminated signage is likely to have a detrimental effect on the Aberystwyth Conservation Area. The Council will oppose any applications that include internally illuminated signage, or excessive lighting. The Council shall also object to signage that is not in keeping with the locality.

PP11 The Council supports sustainable travel and shall favour applications that support this, for example through the provision of bicycle racks or storage. The provision of paths and cycle tracks are to be encouraged where appropriate. Future development that is considered premature because of the need for traffic impact studies or lack of local services and amenities should not be supported.

PP12 All applications will have adequate storage for waste within the curtilage of the property.

PP13 All applications for change of use from residential use to Houses in Multiple Occupation will be opposed, due to there being a higher proportion of Houses in Multiple Occupation in Aberystwyth than the rest of Ceredigion.

PP14 The Council will look for sensitive and imaginative adherence to CADW's townscape character guidance.

PP15 The Council will ask for cast iron to be used for rainwater goods, in preference to UPVC, for developments within the Aberystwyth conservation area.

PP16 The Council will ask for chimneys, dormer windows and other features to be preserved wherever possible.

PP17 The Council shall oppose any applications for second homes, or new holiday accommodations.

PP18 The Council supports inclusivity and diversity, and shall favour applications that demonstrate, celebrate or benefit Aberystwyth's diversity, for example divers artwork such as murals.

PP19 The Council supports the introduction of an Article 4 Direction, and shall consider applications as though and Article 4 Direction was in place.

PP20 The enhancement of recreational facilities (and other civic enhancements) is to be encouraged through the use of S.106 planning gain where appropriate.

PP21 The Council shall refer to the Aberystwyth Place Plan when considering applications, and shall judge applications on their merits in conjunction with the Place Plan.

Planning Procedures

PR01 The Council will consider to all planning applications and respond where possible within the time frame stipulated by Ceredigion County Council. Where planning applications are received outside of the normal meetings cycle, non-contentious applications will be dealt with by the Chair of the Planning Committee through consultation with all councillors and the Clerk. An additional meeting may be called whenever there is a situation of wider public concern.

PR02 The Council will refuse requests for meetings or comments prior to planning applications being submitted, unless the applicants are specifically directed by the Local Planning Authority to enter into pre-application consultation for the negotiation of applications.

PR03 A Councillor representative will attend appropriate planning authority meetings if necessary in order to put the Council's views across to the Local Planning Authority.

PR05 TPO's shall be circulated to all councillors once received, and included on an appropriate agenda if requested by any councillor.

PR07 The purpose of a site visit conducted by Members and officers is to gain information relating to the land or buildings which are the subject of the planning application and which would not be apparent from the planning application to be considered by the Planning Committee. A site visit may also assist Members in matters relating to the context of the application in relation to the characteristics of the surrounding area, and is an opportunity to hear the views of the members of the public, applicants and other interested parties. Members should not express an opinion on the planning application or on its merits (or otherwise) at the site visit. Discussions on site visits shall be confined to the application as currently submitted.

PR08 Applications involving buildings or structures with potential historical or archaeological significance should be subject to a site visit, and if considered appropriate a request for the building or structure to be listed should be made to CADW in conjunction with Ceredigion County Council and the Aberystwyth and District Civic Society.