

Cydymffurfiaeth cynllunio yn Sir Ddinbych

Siarter cydymffurfiaeth cynllunio

Mabwysiadwyd fis Medi 2020

Fersiwn gwe hygyrch

Rhagair

Fel yr Aelod Arweiniol dros Gynllunio, Gwarchod Y Cyhoedd, Cymunedau Mwy Diogel a Cham-Drin Domestig, rwy'n croesawu'r cynhyrchiad a defnydd o'r siarter defnyddiol iawn hon. Mae hon wedi'i datblygu mewn ymgynghoriad â nifer o'n Cynghorau Dinas, Tref a Chymuned ar draws y Sir a'r bwriad yw i arwain y rheiny sydd yn rhan o'r broses cydymffurfio â chynllunio. Mae'n bwysig iawn bod y Cyngor yn parhau i gymryd dull cymesur tuag at reoliad, gan geisio cydbwysu diogelu'r amgylchedd gyda chefnogaeth busnes a thwf. Mae'r siarter hwn yn rhoi cyngor defnyddiol i'r rheiny sydd yn gwneud cwynion ynghylch torri rheolaeth gynllunio o bosib ac i rheiny sydd wedi torri rheolaeth gynllunio. Mae'r broses cydymffurfio â chynllunio yn gymhleth ac yn aml iawn yn cymryd llawer o amser. Rwy'n gobeithio bod y siarter hwn yn arwain y rheiny sydd ynghlwm ac yn rheoli disgwyliadau rôl y Cyngor yn hynny.



Cynghorydd Mark Young, Medi 2020

Cynnwys

1.	Cyflwyniad.....	5
1.1	Pwrpas y siarter cydymffurfiaeth.....	5
1.2	Beth yw torri rheolaeth gynllunio?.....	5
1.3	Datblygiadau nad oes angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer.....	6
1.4	Osgoi prosesau cydymffurfiaeth gynllunio	6
1.4.1	Tystysgrifau datblygiadau cyfreithlon	7
1.4.2	Gwasanaeth cyngori cyn ymgeisio	7
2.	Cyngor i rai sy'n gwneud cwyn.....	8
2.1	Beth rydym a beth nad ydym yn ymchwilio iddo	8
2.1.1	Datblygiadau nad ydynt yn destun camau gorfodi.....	9
2.1.2	Adroddiadau damcaniaethol.....	9
2.1.3	Adroddiadau dienw.....	10
2.2	Rôl rhai sy'n gwneud cwyn	10
2.2.1	Rôl cyngorau dinas, tref a chymuned	11
2.3	Sut i roi gwybod am achos honedig o dorri rheolaeth gynllunio.....	11
2.4	Y cyfnod ymchwilio	12
2.4.1	Ymweliadau safle	15
2.5	Beth sy'n digwydd ar ôl ymchwilio i achos o dorri rheolau?.....	15
2.5.1	Buddioldeb	15

2.5.2	Camau adferol.....	16
2.5.3	Camau gorfodi ffurfiol.....	16
3.	Cyngor i rai y mae honiad yn eu herbyn.....	18
3.1	Sut i ymateb i honiad gan y Cyngor.....	18
3.2	Hysbysiadau ffurfiol.....	18
3.2.1	Hysbysiadau Gorfodi.....	19
3.2.2	Hysbysiadau Gorfodi Adeiladau Rhestredig.....	19
3.2.3	Hysbysiadau Torri Amodau.....	20
3.2.4	Hysbysiadau Atal a Hysbysiadau Atal Dros Dro.....	20
3.2.5	Hysbysiadau Rhybuddio am Gamau Gorfodi.....	21
3.2.6	Hysbysiadau eraill.....	21
3.3	Gwaharddebau.....	22
3.4	Cyflwyno cais cynllunio.....	22
3.4.1	Peidio â phenderfynu ar geisiadau cynllunio ôl-weithredol.....	22
3.5	Hawl swyddogion i fynd ar dir.....	22

1. Cyflwyniad

1.1 Pwrpas y siarter cydymffurfiaeth

Mae'r gyfundrefn gynllunio'n bodoli i reoleiddio datblygu a defnyddio tir er budd y cyhoedd. Mae polisïau cynllunio'n cael eu mabwysiadu'n genedlaethol ac yn lleol i sicrhau bod tir yn cael ei ddefnyddio a'i ddatblygu'n briodol a chyfrifol. Mae ceisiadau am ganiatâd cynllunio'n cael eu cyflwyno i Gyngor Sir Ddinbych ac yn cael eu barnu'n erbyn y polisïau hyn sydd wedi'u mabwysiadu.

Nid yw pawb yn gwneud cais am ganiatâd cynllunio pan ddylent. Dyma lle mae swyddogaeth cydymffurfiaeth gynllunio'n berthnasol. Mae'r siarter hwn yn nodi sut mae'r Cyngor yn ceisio ymdrin ag effeithiau niweidiol gwaith heb ei awdurdodi trwy sicrhau bod polisïau cynllunio'n cael eu rhoi ar waith yn gyfatebol ac yn gadarn.

Prif bwrpas y siarter yw helpu rhai sy'n gwneud cwyn, rhai sy'n cael eu cyhuddo o dorri rheolau a phartïon cysylltiedig eraill i ddeall sut mae'r swyddogaeth cydymffurfiaeth gynllunio'n gweithio. Mae'r Cyngor yn dymuno gweithio ochr yn ochr â budd-ddeiliaid lleol i unioni gwaith heb ei awdurdodi, gan ddeall mai cydweithio yw'r ffordd fwyaf effeithiol o ymdrin ag achosion o dorri rheolaeth gynllunio. Mae cyngor i rai sy'n gwneud cwyn yn adran 2 a chyngor i rai sydd wedi'u cyhuddo o dorri'r rheolau yn adran 3.

1.2 Beth yw torri rheolaeth gynllunio?

Mae torri rheolaeth gynllunio wedi'i ddiffinio yn Neddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel:

“ymgymryd â datblygiad heb y caniatâd cynllunio angenrheidiol, neu fethu â chydymffurfio ag unrhyw amod neu gyfyngiad y mae'r caniatâd cynllunio wedi'i roi'n amodol arni neu arno”.

Mae'r term 'datblygiad' hefyd wedi'i ddiffinio yn y Ddeddf fel hyn:

“gwneud gwaith adeiladu, peirianeg, mwyngloddio neu weithrediadau eraill yn, ar, dros neu dan dir, neu wneud unrhyw newid sylweddol o ran defnydd unrhyw adeiladau neu dir arall”.

Mewn geiriau eraill, torri rheolaeth gynllunio yw ‘datblygiad’ sydd wedi’i wneud ond sydd a) heb ganiatâd cynllunio, neu b) yn groes i amodau sydd ynghlwm â chaniatâd cynllunio. Dyma’r mathau o achosion mae’r swyddogaeth cydymffurfiaeth gynllunio’n ymdrin â nhw’n bennaf (gweler adran 2.1 am ragor o wybodaeth).

Nid yw o reidrwydd yn erbyn y gyfraith i wneud gwaith datblygu heb ganiatâd cynllunio. Yn y rhan fwyaf o achosion, nid oes rhwymedigaeth gyfreithiol ar ddatblygwyr i ymgeisio am ganiatâd cynllunio cyn dechrau gwaith – ond mae fel arfer yn fwy syml i bawb os ydynt. Os nad ydynt, maent mewn perygl o gamau gorfodi gan y Cyngor er mwyn unioni achos o dorri rheolau. Efallai y bydd trosedd wedi’i gyflawni wedyn os yw datblygwr, wrth dderbyn hysbysiad gorfodi, yn methu â chydymffurfio ag o.

1.3 Datblygiadau nad oes angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer

Yn eithaf aml, ni fydd gwaith adeiladu neu newidiadau i ddefnydd angen caniatâd y Cyngor yn y lle cyntaf. Mae rhai datblygiadau, ar raddfa fach fel arfer, yn cael eu cyfrif yn ‘ddatblygiadau a ganiateir’ sy’n golygu nad oes angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer. Nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer nifer o estyniadau i dai, er enghraifft. Gall hawliau datblygiadau a ganiateir hefyd fod yn berthnasol i newid defnydd, dros dro ac yn barhaol.

Mae mwy o wybodaeth am hawliau datblygu a ganiateir, ac a oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad, i’w gweld ar wefan Llywodraeth Cymru – ewch i www.llyw.cymru/caniatâd-cynllunio.

1.4 Osgoi prosesau cydymffurfiaeth gynllunio

Cyfrifoldeb perchennog yr eiddo (neu, mewn achosion prin, y sawl sy’n gwneud y gwaith) yw cydymffurfio â rheoliadau cynllunio. Rhag i’r swyddog cydymffurfiaeth gynllunio orfod ymyrryd, dylai datblygwyr sicrhau bod pob caniatâd priodol wedi’i dderbyn cyn dechrau’r

gwaith. Cynghorir datblygwyr hefyd i roi gwybod i gymdogion am eu cynlluniau o'r cychwyn cyntaf.

Mae gwefan Llywodraeth Cymru'n rhoi llawer o ganllawiau mewn perthynas â phrosiectau cyffredin a allai fod angen caniatâd cynllunio – ewch i www.llyw.cymru/caniatâd-cynllunio. Mae'r Cyngor hefyd wedi cyhoeddi cyngor perthnasol, sydd ar gael ar www.sirddinbych.gov.uk/cynllunio. O'r canllawiau hyn, mae dogfennau canllawiau cynllunio atodol y Cyngor, sydd ar gael drwy'r ddolen, yn benodol ddefnyddiol. Maent yn trafod ystod eang o bynciau ac wedi'u teilwra ar gyfer gwahanol fathau o gynlluniau. Er enghraifft, efallai y bydd perchnogion busnesau'n gweld y canllaw ar hysbysebu a blaen siopau'n benodol ddefnyddiol. Efallai y bydd y dogfennau am Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth yn ddefnyddiol i ddatblygwyr sy'n gwneud gwaith ar ased treftadaeth. Mae canllawiau manylach ar gael gan ymgynghorydd cynllunio – mae rhestr o asiantau sy'n gweithredu yn Sir Ddinbych hefyd i'w gweld ar wefan y Cyngor.

1.4.1 Tystysgrifau datblygiadau cyfreithlon

Nid yw'r Cyngor yn rhoi cyngor anffurfiol ar yr angen am ganiatâd cynllunio. Cynghorir datblygwyr sy'n ansicr a oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer eu prosiect i wneud cais am dystysgrif datblygiad cyfreithlon. Nid yw'r broses hon yr un fath â gwneud cais am ganiatâd cynllunio; mae'n broses llai cymhleth a fydd yn rhoi cadarnhad ffurfiol a yw defnydd, gweithrediad neu weithgaredd penodol yn gyfreithlon o safbwynt cynllunio. Mae mwy o wybodaeth ynghylch sut i ymgeisio am dystysgrif datblygiad cyfreithlon i'w chael ar wefan y Cyngor.

1.4.2 Gwasanaeth cynghori cyn ymgeisio

Mae'r Cyngor hefyd yn cynnig gwasanaeth cynghori cyn ymgeisio sy'n galluogi darpar ddatblygwyr i gael barn anffurfiol ynghylch pa mor dderbyniol yw'r gwaith maent yn bwriadu ei wneud. I drefnu'r gwasanaeth hwn, rhaid i ymgeiswyr gwblhau ffurflen cyngor cyn ymgeisio sydd ar gael ar wefan y Cyngor. Cyhyd â bod yr holl wybodaeth angenrheidiol wedi'i darparu, rydym yn ceisio rhoi ymateb ysgrifenedig i ymholiadau cyn ymgeisio o fewn 21 diwrnod.

2. Cyngor i rai sy'n gwneud cwyn

2.1 Beth rydym a beth nad ydym yn ymchwilio iddo

Mae adran gynllunio'r Cyngor yn ymchwilio i faterion y mae'r gyfraith yn rhoi pwerau i ni ddyfarnu arnynt – fel arfer, materion sydd angen caniatâd cynllunio. Nid oes gennym bŵer dros faterion sifil fel anghydfodau ynghylch eiddo, difrod i eiddo a thresmasu, ac felly nid ydym yn ymdrin â'r rheiny. Mae'n well datrys materion fel coed peryglus, draeniau wedi cau a pharcio difeddwl rhwng y rhai sydd ynghlwm yn uniongyrchol, gan nad yw'r rhain yn faterion mae'r adran gynllunio'n eu goruchwyllo.

Mewn rhai achosion – fel arfer y rhai sy'n cynnwys cynlluniau mwy – gall amod sydd ar ganiatâd cynllunio reoli rhai agweddau ar y ffordd mae'r datblygiad yn cael ei adeiladu. Er enghraifft, efallai y bydd gan yr adran gynllunio reolaeth dros oriau gweithredu a mesurau lliniaru, ond nid yw hyn yn wir ar gyfer cynlluniau llai fel arfer. Dylai cwynion ynghylch cam adeiladu datblygiadau gael eu cyfeirio at ddatblygwr y safle yn y lle cyntaf, a allai ddatrys y sefyllfa'n syth. Os nad yw hyn yn llwyddiannus, efallai y bydd rhai sydd am wneud cwyn yn dymuno rhoi gwybod i'r adran gynllunio am y mater maent yn pryderu yn ei gylch.

Dyma restr lawn o'r materion y gall yr adran gynllunio ymchwilio iddynt:

- Datblygiadau (h.y. gwaith adeiladu neu newid defnydd tir) sy'n gofyn am ganiatâd cynllunio ond sydd wedi mynd rhagddynt heb ganiatâd;
- Datblygiadau sydd wedi mynd rhagddynt yn groes i gynlluniau a gymeradwywyd gan y Cyngor yn rhan o ganiatâd cynllunio;
- Datblygiadau sydd wedi mynd rhagddynt yn groes i amodau a osodwyd gan y Cyngor yn rhan o ganiatâd cynllunio;
- Newidiadau i Adeiladau Rhestredig heb ganiatâd;
- Dymchwel strwythurau mewn Ardal Gadwraeth heb ganiatâd;
- Difrod bwriadol i goed gwarchodedig, h.y. y rhai sy'n destun Gorchymyn Diogelu Coed neu sydd mewn Ardal Gadwraeth;
- Dadwreiddio gwrych annomestig;

- Hysbysebion sydd angen caniatâd ond nad ydynt wedi'i dderbyn; ac
- Eiddo blêr sy'n cael effaith newidiol ar yr ardal ehangach.

Os oes mater sydd heb ei restru uchod, efallai ei fod yn un i adran arall yn y Cyngor ei ddatrys. Er enghraifft, mae adeiladau peryglus yn fater i'r adran rheoli adeiladu, ac efallai mai'r adran briffyrdd fydd yr un i ymdrin â materion parcio. Gall tîm iechyd yr amgylchedd ymdrin â niwsans fel sŵn, fermin a drewdod. Fel arall, efallai mai'r peth gorau yw atgyfeirio'r mater at asiantaeth arall fel Cyfoeth Naturiol Cymru, Dŵr Cymru, yr heddlu neu'r gwasanaeth tân ac achub.

2.1.1 Datblygiadau nad ydynt yn destun camau gorfodi

Os yw achos o dorri rheolaeth gynllunio wedi bodoli ers amser, efallai y bydd wedi'i eithrio rhag camau adferol. Mae cyfraith gynllunio'n atal y Cyngor rhag cymryd camau gorfodi yn erbyn datblygiadau heb eu hawdurdodi sydd wedi bodoli am:

- Bedair blynedd yn achos gweithrediadau adeiladu/peirianeg/mwyngloddio;
- Pedair blynedd mewn achosion sy'n cynnwys newid defnydd unrhyw adeilad i'w ddefnyddio fel annedd sengl; neu
- Ddeng mlynedd ym mhob achos arall.

Nid yw achosion o dorri rheolaeth gynllunio nad ydynt yn cynnwys 'datblygiad' (gweler adran 1.3), fel mynd yn groes i ddeddfwriaeth Adeiladau Rhestredig neu achosion o eiddo blêr, yn gallu cael eu heithrio rhag camau gorfodi.

2.1.2 Adroddiadau damcaniaethol

Nid yw'r adran gynllunio'n ymchwilio i adroddiadau damcaniaethol ynghylch gweithgareddau sydd heb ddigwydd. Mae hyn oherwydd bod yr adnoddau sydd ar gael ar gyfer y swyddogaeth cydydffurfiaeth gynllunio wedi'u neilltuo'n benodol i ymchwilio i, a datrys gwaith heb ei awdurdodi sy'n digwydd ar hyn o bryd neu sydd eisoes wedi digwydd. Mae hefyd angen deall graddau a natur yr achos o dorri rheolau cyn y gellir pennu beth yw'r ffordd orau o gymryd camau adferol.

2.1.3 Adroddiadau dienw

Nid yw'r adran gynllunio'n ymchwilio i adroddiadau dienw nac adroddiadau sydd wedi'u gwneud dan enw ffug. Mae hyn oherwydd efallai y byddwn yn dymuno gohebu gyda'r rhai sy'n gwneud cwyn er mwyn cael gwell dealltwriaeth o'r achos honedig o dorri rheolau neu i drafod cynnydd camau adferol.

Mae'r holl fanylion personol yn gyfrinachol ac ni fyddant yn cael eu cyhoeddi yn ystod y cam ymchwilio. Ar achlysuron prin – y rhai sy'n ymwneud ag achosion difrifol o dorri rheolau sy'n arwain at apêl neu erlyniad – efallai y bydd angen i ni roi manylion am y gŵyn i'r Arolygiaeth Gynllunio neu'r Llysoedd. Gall y manylion hyn gynnwys enw a chyfeiriad y sawl sy'n gwneud y gŵyn, ond ni fyddem ond yn datgelu'r rhain gyda caniatâd penodol y sawl sy'n cwyno. Yn yr un modd, efallai y bydd angen i ni drafod gydag asiantaethau allanol fel Cyfoeth Naturiol Cymru, yr heddlu a'r gwasanaeth tân er mwyn ymchwilio i achos o dorri rheolau'n effeithiol.

2.2 Rôl rhai sy'n gwneud cwyn

Mae'r swyddogaeth cydymffurfiaeth gynllunio fwyaf llwyddiannus pan mae'n gweithio gyda rhai sy'n gwneud cwyn. Ni all yr adran gynllunio fonitro pob stryd ac eiddo yn Sir Ddinbych, a dyma lle mae rôl aelodau'r cyhoedd yn berthnasol. Trwy ddarparu gwybodaeth leol a gwyllo a gwrando ar lawr gwlad, mae preswylwyr a sefydliadau lleol yn rhan allweddol o'r broses o sicrhau cydymffurfiaeth gynllunio.

Yn ogystal â monitro'u hardaloedd, mae preswylwyr a sefydliadau lleol mewn lle unigryw i unioni effeithiau niweidiol achosion o dorri rheolau cyn mae angen eu hatgyfeirio'n uwch at y Cyngor. Yn anffodus, gall ymyrraeth swyddog cydymffurfiaeth gynllunio weithiau wneud i ddatblygwyr sydd wedi'u cyhuddo o fod yn gwneud gwaith heb ei awdurdodi yn elyniaethus. Mae datblygwyr yn aml yn ei gweld yn ddiangen ac yn wrthwynebol i'r Cyngor ymyrryd; byddant yn aml yn gofyn pam nad yw'r sawl mae'r gwaith yn ei boeni wedi mynegi eu pryderon yn uniongyrchol, er mwyn dod i gytundeb cyfeillgar (sydd fel arfer yn gynt).

Er mwyn cynnal perthnasoedd cymunedol da – yn ogystal â sicrhau bod ein hadnoddau'n cael ei defnyddio i drin y problemau mwyaf difrifol – dylid cadw ymyrraeth y Cyngor fel y gobaith olaf. Cyn dweud wrth y Cyngor am fater, dylai'r rhai sydd am wneud cwyn ystyried a ellid datrys y broblem yn fwy cyfeillgar ac heb ddefnyddio adnoddau prin y Cyngor.

2.2.1 Rôl cyngorau dinas, tref a chymuned

Mae gan gyngorau dinas, tref a chymuned gysylltiadau gwych â'r lleoedd maent yn eu gwasanaethu, a gallant ddefnyddio eu cysylltiadau i ddatrys materion cynllunio lleol yn sydyn ac yn effeithiol, er budd pob un sydd ynghlwm. Mae hefyd yn flaenoriaeth i'r Cyngor weithio gyda phobl a chymunedau i ennyn annibyniaeth a gwytnwch, gan gynnwys pobl a sefydliadau lleol wrth siapio eu cymunedau a gwella gwasanaethau – ac rydym yn cydnabod rôl hanfodol cyngorau dinas, tref a chymuned wrth gyflawni'r amcanion hyn.

Mae'r swyddogaeth cydymffurfiaeth gynllunio'n darparu dull rheoleiddio i wneud gwelliannau i gymunedau Sir Ddinbych. Er hynny, mae angen mwy na rheoleiddio ymatebol i siapio cymunedau ar raddfa ehangach. Dylai cyngorau dinas, tref a chymuned sydd yn pryderu'n gyffredinol am amgylchedd adeiledig eu hardal felly ystyried sut y gallant weithio mewn partneriaeth â'r Cyngor i fynd ati i wella'r parth cyhoeddus. Er enghraifft, efallai y byddent yn dymuno ystyried buddion strategol arfarniadau comisiynu y gallai'r Cyngor eu defnyddio wedyn i gyflwyno canllawiau cynllunio newydd a/neu fesurau rheoli'n benodol i'r ardal. Gall rheolyddion lleol fel Ardaloedd Cadwraeth, Ardaloedd Rheolaeth Arbennig ar Hysbysebion, ac Ardaloedd Cyfarwyddyd Erthygl 4 wneud gwahaniaeth go iawn i'r parth cyhoeddus, ond mae cyfyngiadau ar adnoddau'n golygu nad yw bob tro'n bosib i'r Cyngor eu gweithredu heb gymorth. Am y rheswm hwn, mae'n bwysig bod sefydliadau partner fel cyngorau dinas, tref a chymuned yn cydweithio â'r Cyngor i annog adfywio a gwella'r amgylchedd adeiledig.

2.3 Sut i roi gwybod am achos honedig o dorri rheolaeth gynllunio

Os yw dulliau eraill o fynd i'r afael ag achos honedig o dorri'r rheolau'n aflwyddiannus, efallai y bydd pobl yn dymuno rhoi gwybod i'r Cyngor am y mater. Nid ydym ond yn ymchwilio i honiadau o dorri rheolaeth gynllunio sy'n cael eu cyflwyno ar y ffurflen

ddynodedig, sydd i'w chael ar-lein ar www.sirddinbych.gov.uk/cynllunio ac wedyn trwy ddilyn y ddolen i'r adran ar orfodaeth cynllunio. Gall copi caled o'r ffurflen hefyd gael ei hanfon at rai sy'n dymuno gwneud cwyn drwy'r post.

Trwy lenwi'r ffurflen, mae'r rhai sy'n gwneud cwyn yn sicrhau bod yr adran gynllunio'n cael yr holl wybodaeth mae ei hangen i gynnal ymchwiliad mor sydyn, effeithiol a diogel â phosib'. Yn aml, gwybodaeth leol y mae pobl a sefydliadau lleol sy'n gwneud cwyn yn ei darparu ar y ffurflen yw'r gwahaniaeth rhwng ymchwiliad llwyddiannus ac aflwyddiannus. Am y rheswm hwn, efallai y byddwn yn gwrthod ymchwilio i achos honedig o dorri rheolau tan mae'r holl wybodaeth angenrheidiol wedi'i darparu.

Yn yr un modd, gall llwyddiant a hyd ymchwiliad ddibynnu'n llwyr ar dystiolaeth ategol. Gan hynny, efallai y bydd rhai sy'n gwneud cwyn yn dymuno cyflwyno ffotograffau, recordiadau sŵn, fideos a chofnodion am weithgarwch. Mae'n bwysig i rai sy'n gwneud cwyn sylwi y gall eu hadroddiadau arwain at ymchwiliad troseddol, felly mae'n rhaid iddynt sicrhau bod y wybodaeth a'r dystiolaeth maent yn eu cyflwyno'n gywir ac yn adlewyrchu'r ffeithiau fel y maent.

Bydd y Cyngor yn ymdrechu i gydnabod adroddiadau am dorri rheolau o fewn deg diwrnod gwaith. Dylai rhai sy'n cwyno roi gwybod i'r Cyngor os nad ydynt yn derbyn cydnabyddiaeth o fewn y cyfnod hwn.

2.4 Y cyfnod ymchwilio

Mae'r Cyngor yn derbyn tua 250 o adroddiadau am achosion o dorri rheolaeth gynllunio bob blwyddyn. Rhaid felly blaenoriaethu ymchwiliadau yn ôl lefel y niwed sy'n cael ei hachosi. Rhoddir y flaenoriaeth uchaf i ymdrin ag achosion sy'n peri bygythiad uniongyrchol i fywyd neu sy'n creu niwed di-droi'n-ôl, yn enwedig os ydynt yn dal ar fynd. Ar ôl hynny, rhoddir blaenoriaeth fel arfer i achosion sy'n effeithio ar leoedd neu arteffactau sy'n cael eu cydnabod am eu nodweddion arbennig – Adeiladau Rhestredig, Ardaloedd Cadwraeth, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a choed gwarchoddedig. Yn yr un modd, bydd achosion sy'n mynd yn groes i Gynllun Corfforaethol y Cyngor fel arfer yn cael blaenoriaeth dros achosion eraill.

Rhaid rhoi ystyriaeth hefyd i ba bryd y digwyddodd yr achos cyntaf o dorri rheolau. Os yw datblygiad heb ei awdurdodi, oherwydd treigl amser, yn nesáu at fod wedi'i eithrio rhag mesurau gorfodi, efallai y bydd angen blaenoriaethu'r ymchwiliad i'r mater.

Mae'r tabl isod yn rhoi enghreifftiau o achosion o dorri rheolau y mae'r Cyngor yn dod ar eu traws, ac yn nodi ym mha drefn y byddai blaenoriaeth iddynt fel arfer.

Blaenoriaeth Math o achos o dorri rheolau

- 1 (Brys)
- Gwaith sy'n parhau ar Adeilad Rhestredig neu Heneb Gofrestredig sy'n achosi difrod di-droi'n-ôl a sylweddol i'w gymeriad/chymeriad
 - Gwaith sy'n parhau ar ased naturiol dynodedig e.e. Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig neu goeden sydd dan warchodaeth Gorchymyn Diogelu Coed sy'n achosi difrod di-droi'n-ôl a sylweddol iddo
 - Gwaith sy'n rhoi pobl mewn perygl uniongyrchol o farw.
- Enghreifftiau: gwaith ar fynd i dorri grŵp o goed gwarchodedig; creu mynedfa i gerbydau ar gornel ddall ar ffordd A gyflym.
-

- 2 (Uchel)
- Gwaith sydd wedi achosi difrod di-droi'n-ôl a sylweddol i Adeilad Rhestredig neu Heneb Gofrestredig, ond nad yw ar fynd ar hyn o bryd
 - Gwaith sydd wedi achosi difrod di-droi'n-ôl a sylweddol i ased naturiol dynodedig, ond nad yw ar fynd ar hyn o bryd
 - Datblygiad niweidiol sydd, oherwydd treigl amser, yn nesáu at fod wedi'i eithrio rhag mesurau gorfodi
 - Dadwreiddio gwrych annomestig.

Enghreifftiau: tynnu ffenestri gwreiddiol o Adeilad Rhestredig; adeilad a gafodd ei godi 3 blynedd ac 11 mis yn ôl.

Blaenoriaeth Math o achos o dorri rheolau

- 3 (Cymharol)
- Gwaith sydd wedi cael effaith niweidiol ar gymeriad ased treftadaeth neu naturiol dynodedig
 - Hysbysebion heb eu hawdurdodi
 - Eiddo y mae ei stad flêr yn achosi niwed gweledol sylweddol i'r parth cyhoeddus sydd o'i amgylch
 - Torri amodau cynllunio.

Enghreifftiau: dymchwel wal mewn Ardal Gadwraeth; chwarela o fewn yr AHNE; arwydd siop heb ei awdurdodi.

- 4 (Isel)
- Datblygiad nad yw'n achosi niwed sylweddol i amwynder cyhoeddus, yr amgylchedd nac i iechyd, diogelwch na lles y cyhoedd
 - Gwaith ar adeiladau nad ydynt yn rhestredig y tu allan i Ardal Gadwraeth a'r AHNE
 - 'Datblygiad deiliad tŷ' heb ei awdurdodi (gwaith yn ardal gardd y tŷ)
 - Gerddi blaen wedi tyfu'n wyllt.

Enghreifftiau: estyniadau ar dai; ffensys rhy uchel; newid defnydd tŷ i crèche.

Er y bydd pob adroddiad am achosion honedig o dorri rheolau cynllunio'n cael eu cofnodi, bydd ymchwiliad i rai nad ydynt yn cyrraedd y statws flaenoriaeth os a phan mae'r llwyth gwaith yn caniatáu. Nod y Cyngor yw ymchwilio i 50% o adroddiadau o fewn 10 wythnos ac 80% o fewn 12 wythnos. Efallai y bydd achosion cymhleth, sydd heb ddigon o dystiolaeth, neu sy'n eithaf isel o ran blaenoriaeth, yn cymryd mwy na 12 wythnos i ymchwilio iddynt.

2.4.1 Ymweliadau safle

Nid yw'r Cyngor yn cynnal ymweliadau safle i ymateb i bob cwyn, ond bydd rhai achosion yn gofyn am archwiliad ar y safle. Penderfyniad y Cyngor fydd ymweld â safle yn rhan o ymchwiliad ai peidio.

Er mwyn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o adnoddau, mae ymweliadau'n cael eu cynnal mewn grwpiau daearyddol. Am y rheswm hwn, efallai y bydd rhai wythnosau'n mynd heibio ers derbyn adroddiad cyn cynnal ymweliad safle. Er mwyn cyflymu pethau, efallai y bydd rhai sydd am wneud cwyn yn dymuno rhoi tystiolaeth a fyddai'n golygu nad oes angen ymweliad safle.

2.5 Beth sy'n digwydd ar ôl ymchwilio i achos o dorri rheolau?

Ar ôl ymchwilio i achos honedig, bydd y Cyngor wedyn yn mynd ar ôl camau adferol neu'n cau'r achos. Bydd achosion yn cael eu cau ar y cam hwn os: a) nad oes gennym ddigon o dystiolaeth eu bod yn torri rheolau; neu b) bod achos o dorri rheolau yno, ond nad yw mor niweidiol nes bod y Cyngor yn ei gweld yn fuddiol defnyddio mwy o adnoddau i unioni'r mater.

2.5.1 Buddioldeb

Mae'r swyddogaeth cydydffurfiaeth gynllunio'n wasanaeth mae'r Cyngor yn ei gynnig yn ôl disgrisiwn. Gan hynny, y Cyngor sydd i benderfynu a ddylid cymryd camau adferol i ymateb i honiadau o dorri rheolaeth gynllunio. Nod y swyddogaeth cydydffurfiaeth gynllunio yw unioni effeithiau niweidiol achosion o dorri rheolau, nid cosbi pobl sy'n gyfrifol amdanynt.

Y mater allweddol i'r Cyngor yw a yw'r datblygiad heb ei awdurdodi'n effeithio ar amwynder cyhoeddus mewn modd annerbyniol. Nid yw cymryd camau yn erbyn mân achosion neu achosion technegol iawn o dorri rheolau nad ydynt yn amharu fawr ddim ar amwynder y cyhoedd yn ddefnydd priodol o adnoddau'r Cyngor.

2.5.2 Camau adferol

Gan ddibynnu ar ddirifoldeb datblygiadau heb eu hawdurdodi, bydd unrhyw gamau adferol dilynol fel arfer ar un o ddwy ffurf. Gallai'r Cyngor:

- 1) Sicrhau bod y gwaith sy'n torri rheolau'n dod i ben trwy gamau gorfodi ffurfiol os oes rhaid. Mae'r dewis hwn yn briodol pan mae digon o dystiolaeth o achos niweidiol o dorri rheolau sy'n mynd yn groes i bolisi cynllunio; neu
- 2) Gofyn am gyflwyno cais cynllunio ôl-weithredol. Mae hon yn ffordd briodol o ymdrin ag achosion o dorri rheolau a allai fod yn niweidiol, ond y gallai'r niwed hwnnw gael ei reoli drwy osod amod ar ganiatâd cynllunio ôl-weithredol. Er enghraifft, gallai amod cynllunio leihau sŵn trwy ei gwneud yn ofynnol i ddefnyddiau atal sŵn gael eu gosod. Mae hefyd yn briodol gofyn am gais os yw natur yr achos o dorri rheolau'n un sy'n gofyn am gyflwyno dystiolaeth a/neu farn ymgynghorwyr arbenigol er mwyn gallu gwneud penderfyniad ar sail gwybodaeth i bennu a yw'r datblygiad yn dderbyniol.

Mewn achosion lle mae cais y gofynnwyd amdano yn aflwyddiannus – neu heb ei gyflwyno o gwbl – gallai'r Cyngor geisio diwedd i'r achos o dorri rheolau trwy gamau gorfodi ffurfiol os yw hynny'n briodol.

2.5.3 Camau gorfodi ffurfiol

Mae'r grym gan y Cyngor i gyflwyno hysbysiadau gorfodi sy'n gofyn yn ffurfiol i'r rhai sy'n eu derbyn ymgymryd â champau adferol neu wynebu cosb. Mae gwahanol fathau o hysbysiad y gall y Cyngor ei gyflwyno, gan ddibynnu ar natur yr achos. Efallai na fydd rhai hysbysiadau ond yn dod i rym 28 diwrnod neu fwy ar ôl y dyddiad cyflwyno, er mwyn rhoi cyfle i'r derbynydd apelio. Mae apelïadau'n cael eu goruchwyllo gan yr Arolygiaeth Gynllunio, a fydd yn cytuno, yn addasu neu'n diddymu'r hysbysiad.

Rhaid i hysbysiadau gynnig cyfnod rhesymol i'r derbynydd wneud y gwaith adfer. Mae'r cyfnod cydymffurfio hwn yn dechrau pan ddaw'r hysbysiad i rym neu, mewn achosion lle mae apêl, pan mae'r Arolygiaeth Gynllunio yn cyflwyno'r penderfyniad.

Ar gyfer mân achosion o dorri rheolau, efallai y bydd rhoi'r hysbysiad gorfodi'n ddigon o gosb ynddo'i hun, o ystyried ei effaith ar werth tir. Fodd bynnag, yn y rhan fwyaf o achosion, bydd ymateb y sawl sy'n ei dderbyn yn cael ei fonitro ar ôl y cyfnod cydymffurfio. Os yw'r gwaith monitro'n dangos bod y sawl a'i derbyniodd wedi methu â chydymffurfio â'r gofynion, gallai'r Cyngor, os yw hynny o fudd, geisio camau cosbi eraill. Mae cosbau am beidio â chydymffurfio'n amrywio gan ddibynnu ar fath yr achos a'r hysbysiad a gyflwynir (gweler 3.2). Efallai y bydd achos cyfreithiol os yw hynny o fudd i'r cyhoedd, ac os yw cyngor cyfreithiol yn awgrymu bod siawns resymol o lwyddiant.

Yn anffodus, gall gymryd llawer o amser i ddatrys achosion yn llawn, ac mae'n aml yn dibynnu ar ffactorau sydd y tu hwnt i reolaeth y Cyngor. Bydd y Cyngor, er hynny, yn ymdrechu i ddatrys pob achos sy'n cael blaenoriaeth yn amserol ac, os yw'n fuddiol, yn defnyddio pob ffordd briodol a rhesymol i wneud hynny.

3. Cyngor i rai y mae honiad yn eu herbyn

3.1 Sut i ymateb i honiad gan y Cyngor

Dylai'r rhai y mae'r Cyngor yn eu cyhuddo o wneud gwaith heb ei awdurdodi ddarllen yr ohebiaeth maent yn ei derbyn yn fanwl. Bydd unrhyw ohebiaeth o'r fath yn nodi'n ofalus beth yw safbwynt y Cyngor ac yn cynghori beth i'w wneud nesaf. Bydd yn nodi pa ddulliau o gamau adfer sydd ar gael ac, os yw hynny'n berthnasol, y cosbau am beidio â chydymffurfio. O ystyried y costau sydd ynghlwm, efallai y bydd y Cyngor yn gwrthod rhoi mwy o gyngor na hyn, yn enwedig pe bai ffi am ddarparu cyngor o'r fath fel arfer i'r cyhoedd (fel sy'n wir am gyngor cyn ymgeisio, er enghraifft).

Yn sgil hyn uchod, cynghorir rhai y mae honiad yn eu herbyn i geisio cymorth gan ymgynghorydd cynllunio os oes amheuaeth ynghylch eu rhwymedigaethau. Mae rhestr o asiantau yn yr ardal ar gael ar www.sirddinbych.gov.uk/cynllunio. Fel arall, mae Cymorth Cynllunio Cymru, sefydliad elusennol sy'n helpu unigolion cymwys i gymryd rhan yn fwy effeithiol yn y system gynllunio, yn darparu gwasanaethau ymgynghorol, gan gynnwys llinell gymorth. Mae rhagor o wybodaeth am yr elusen ar gael ar www.planningaidwales.org.uk/?lang=cy.

3.2 Hysbysiadau ffurfiol

Mae nifer o hysbysiadau ffurfiol y mae gan y Cyngor rym i'w cyflwyno mewn ymateb i achos honedig o dorri rheolaeth gynllunio. Nid oes unrhyw rwymedigaeth ar y Cyngor i wneud ymdrechion anffurfiol i ddatrys achos honedig cyn cyflwyno hysbysiad ffurfiol.

Mae gwahanol swyddogaeth i bob math o hysbysiad. Mae iddynt hefyd wahanol gosbau am ddiffyg cydydffurfio. Mae'r rhain yn amrywio gan ddibynnu ar yr hysbysiad a roddir, a byddant wedi'u nodi ar yr hysbysiad neu atodiad iddo. Maent gan amlaf ar ffurf un neu fwy o'r canlynol:

- Erlyniad, a allai arwain at ddirwy;

- Y Cyngor yn gwneud y gwaith sydd ei angen yn ôl yr hysbysiad gyda chamau gweithredu yn y Llys Sirol er mwyn adennill yr holl gostau o ganlyniad; a/neu
- Y Cyngor yn gwneud y gwaith ac yna'n cofrestru ffi ar yr eiddo gyda'r Gofrestrfa Dir y byddai modd ei hadennill pe bai'r eiddo'n cael ei werthu.

Mae posib' apelio yn erbyn rhai hysbysiadau. Os oes gan un sy'n derbyn hysbysiad yr hawl hon i apelio, bydd manylion ynghylch gwneud hynny wedi'u hatodi i'r hysbysiad. Bydd mwy o fanylion ynghylch ar ba sail y gellir apelio hefyd wedi'u darparu.

3.2.1 Hysbysiadau Gorfodi

Mae Adran 172 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn rhoi pŵer i'r Cyngor gyflwyno Hysbysiad Gorfodi sy'n ei gwneud yn ofynnol adfer achos honedig o dorri rheolaeth gynllunio fel mae'r Ddeddf yn ei ddiffinio (gweler adran 1.2 yn y ddogfen hon). Bydd y camau adferol sydd eu hangen i'w gweld ar yr hysbysiad. Ar ôl ei gyflwyno, mae cyfnod o ddim llai na 28 diwrnod cyn y daw'r hysbysiad i rym, i ganiatáu i'r sawl sy'n ei dderbyn apelio. Ar ôl i'r hysbysiad ddod i rym, mae cyfnod arall i ganiatáu cydymffurfio. Bydd y cyfnod cydymffurfio hwn yn amrywio gan ddibynnu ar natur yr achos honedig. Mae methu â chydymffurfio â hysbysiad gorfodi o fewn y cyfnod gofynnol yn drosedd a gall arwain at ddirwy sylweddol.

3.2.2 Hysbysiadau Gorfodi Adeiladau Rhestredig

Mae'n drosedd dan Adran 9 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 i addasu, ehangu neu ddymchwel strwythur rhestredig heb ganiatâd Adeilad Rhestredig. Mae Hysbysiad Gorfodi Adeilad Rhestredig yn ceisio adfer gwaith heb ei awdurdodi trwy:

- a) Ei gwneud yn ofynnol i'r adeilad gael ei ddychwelyd i'w stad flaenorol; neu
- b) Os nad yw hynny'n rhesymol ymarferol neu'n ddymunol, ei gwneud yn ofynnol i waith arall gael ei wneud i leihau effeithiau'r gwaith heb ei awdurdodi; neu
- c) Ei gwneud yn ofynnol i adeilad gael ei addasu i'r stad y byddai ynddi pe cedwid at delerau unrhyw ganiatâd Adeilad Rhestredig.

Rhaid i'r Hysbysiad nodi cyfnod o amser i sicrhau cydymffurfiaeth gyda'i ofynion. Mae hawl i apelio yn erbyn Hysbysiad Gorfodi Adeiladau Rhestredig; mae'r gweithdrefnau'n debyg i'r rhai sy'n cael eu defnyddio i apelio yn erbyn Hysbysiad Gorfodi.

Os yw'r gwaith sy'n destun Hysbysiad Gorfodi Adeiladau Rhestredig yn cael ei awdurdodi gan gais ôl-weithredol am ganiatâd Adeilad Rhestredig yn nes ymlaen, ni fydd yr hysbysiad mewn grym wedyn. Er hynny, bydd yr atebolrwydd i erlyniad am drosedd a gyflawnir cyn dyddiad unrhyw ganiatâd ôl-weithredol yn parhau. Mae'r gosb i droseddwr yn cynnwys dirwy sylweddol, carcharu neu'r ddau.

3.2.3 Hysbysiadau Torri Amodau

Gall Hysbysiad Torri Amod (HTA) gael ei gyflwyno pan na chedwir at amod sydd ynghlwm â chaniatâd cynllunio. Gan y gellir apelio yn erbyn gosod unrhyw amod ar adeg derbyn y caniatâd cynllunio, nid oes hawl i apelio yn erbyn HTA. Gall methu â chydymffurfio â HTA, os ceir rhywun yn euog o hynny, arwain at ddirwy.

3.2.4 Hysbysiadau Atal a Hysbysiadau Atal Dros Dro

Gall y Cyngor gyflwyno Hysbysiad Atal neu Hysbysiad Atal Dros Dro er mwyn rhoi stop ar weithgarwch sy'n benodol niweidiol ar unwaith. Mae'r hysbysiadau hyn fel arfer yn cael eu cadw i ymdrin ag achosion honedig penodol ddifrifol o dorri rheolau – achosion 'Blaenoriaeth 1' (gweler adran 2.3) sy'n dal ar waith ac sy'n peri niwed di-droi'n-ôl.

Mae Hysbysiad Atal Dros Dro'n caniatáu i'r Cyngor atal gweithgarwch niweidiol er mwyn ymchwilio i'r mater yn fwy manwl ac, os yw hynny'n briodol, rhoi hysbysiad ffurfiol er mwyn adfer y niwed sydd wedi'i ganfod. Ni ellir ond cyflwyno Hysbysiad Atal ar yr un adeg â Hysbysiad Gorfodi neu ar ôl cyflwyno Hysbysiad Gorfodi, ac felly y defnydd gorau ohonynt yw i sicrhau nad yw gweithgarwch niweidiol yn parhau yn ystod gweithredoedd apelio. Gall methu â chydymffurfio â Hysbysiad Atal neu Hysbysiad Atal Dros Dro arwain at ddirwy sylweddol.

3.2.5 Hysbysiadau Rhybuddio am Gamau Gorfodi

Mae Hysbysiad Rhybuddio am Gamau Gorfodi'n ei gwneud yn ofynnol yn ffurfiol i'r sawl sy'n ei dderbyn geisio adfer honiad o dorri rheolau trwy wneud un o'r canlynol:

- Gwneud cais caniatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer y datblygiad sydd heb ei awdurdodi; neu
- Roi'r gorau i dorri'r rheolau, fel yr honnir.

Mae cyflwyno Hysbysiad Rhybuddio am Gamau Gorfodi'n atal datblygiad heb ei awdurdodi rhag cael ei eithrio o gamau gorfodi eraill trwy dreigl amser (gweler adran 2.1.1).

Bydd y Cyngor yn aml yn cyflwyno Hysbysiad Rhybuddio am Gamau Gweithredu mewn perthynas ag achosion honedig o dorri'r rheolau sydd, ar ôl asesiad cychwynol, i'w gweld yn cyd-fynd â pholisi cynllunio mewn egwyddor. Maent yn cael eu neilltuo ar gyfer amgylchiadau lle, gan ddibynnu ar osod amodau, mae 'rhagolygon rhesymol' y byddai caniatâd cynllunio ôl-weithredol yn cael ei ganiatáu pe bai cais am hynny'n cael ei gyflwyno. Nid ydynt yn rhoi sicrwydd y bydd caniatâd cynllunio'n cael ei roi. Gallai methu â chydymffurfio â Hysbysiad Rhybuddio am Gamau Gweithredu arwain at gamau ffurfiol eraill; fel arfer, cyflwyno Hysbysiad Gorfodi llawn.

3.2.6 Hysbysiadau eraill

Mae pŵer gan y Cyngor i gyflwyno mathau eraill o hysbysiadau ffurfiol, fel y rhai sy'n ymdrin â hysbysebion heb ganiatâd, eiddo blêr a gwaith heb ei awdurdodi mewn Ardaloedd Cadwraeth. Fel sy'n wir am yr hysbysiadau y soniwyd amdanynt uchod, bydd y cosbau am beidio â chydymffurfio a'r dewisiadau sydd ar gael i apelio i'w gweld un ai ar yr hysbysiad a gyflwynir neu ar atodiad ynghlwm ag o.

3.3 Gwaharddebau

Os bydd y Cyngor yn credu bod achos o dorri rheolaeth gynllunio'n ddigon difrifol, gall wneud cais i'r Llysoedd am waharddeb atal. Gall y rhai sy'n torri gwaharddeb gael eu carcharu.

3.4 Cyflwyno cais cynllunio

Efallai y bydd cyfarwyddyd i rai sy'n cael eu cyhuddo o dorri rheolau i geisio rheoleiddio datblygiad sydd heb ei awdurdodi trwy gyflwyno cais cynllunio. Er mwyn sicrhau bod y cais sy'n cael ei gyflwyno'n pasio gwiriadau dilysu – hynny yw, ei fod yn cynnwys yr holl ddogfennau rydym eu hangen er mwyn ymgynghori a phenderfynu ar y cais – cynghorir ymgeiswyr i gyflogi ymgynghorydd cynllunio. Mae hyn yn aml yn arbed amser ac arian i ymgeiswyr yn y pen draw. Fe ddewch chi o hyd i restr o asiantau yn Sir Ddinbych, ynghyd â chyngor cyffredinol ynglŷn â chyflwyno ceisiadau cynllunio, drwy fynd i www.sirddinbych.gov.uk/cynllunio. Gall ein tîm cymorth hefyd ddarparu ychydig o gymorth os anfonwch e-bost i cynllunio@sirddinbych.gov.uk neu ffonio (01824) 706727.

3.4.1 Peidio â phenderfynu ar geisiadau cynllunio ôl-weithredol

Mae'r pŵer gan y Cyngor i wrthod penderfynu ar geisiadau cynllunio ôl-weithredol ar gyfer datblygiadau sy'n destun hysbysiadau gorfodi.

3.5 Hawl swyddogion i fynd ar dir

Mae gan y swyddog cydydffurfiaeth gynllunio hawl mynd ar dir er mwyn:

- Pennu a oes achos o dorri rheolaeth gynllunio;
- Penderfynu a ddylai a sut y dylai pwerau'r Cyngor gael eu defnyddio; a
- Penderfynu a yw'r sawl dan sylw wedi cydydffurfio.

Bydd unrhyw un sy'n fwriadol yn rhwystro swyddog awdurdodedig sy'n gweithredu i arfer hawl i gael mynediad yn euog o drosedd a bydd modd eu herlyn.

Cysylltwch â ni

Gwefan: www.sirddinbych.gov.uk/cynllunio

E-bost: cynllunio@sirddinbych.gov.uk

Ffôn: (01824) 706727