Siartr Gorfodi Cynllunio – Canllaw ar orfodi rheolau cynllunio

CYFLWYNIAD

Mae gwaith gorfodi yn un o elfennau mwyaf cymhleth y system gynllunio ac y mae'n fater sy'n achosi pryder i nifer fawr o'r cyhoedd. Nod y Siartr hwn yw sicrhau bod y gweithdrefnau a fabwysiadwyd yn deg, yn rhesymol ac yn gyson, a bod partïon â diddordeb yn ymwybodol o'r hynny sy'n ofynnol pan wneir cwyn, a'r hyn sy'n ddisgwyliedig o'r Cyngor pan fydd yn ymateb i gŵyn, gan sicrhau y cânt eu hysbysu'n rheolaidd yn ystod yr ymchwiliad. Mawr hyderwn y bydd y siartr yma'n ddefnyddiol i chi ac y byddwch yn cysylltu â ni os credwch y gallwn wella ar y gwasanaeth ymhellach. Bydd y Siartr hefyd yn darparu manylion ar safonau'r gwasanaethau y bydd y Cyngor yn ymrwymedig iddynt o ran y gymuned leol a gwasanaeth gorfodi sy'n effeithiol ac effeithlon. Bydd yn dra phwysig sylweddoli er yr ymdrinnir â phob cwyn o ddifrif, ni chymerir camau gorfodi ym mhob achos, ac ni chaiff strwythur a adeiladwyd heb awdurdod o reidrwydd ei waredu, ac ychwaith y gorfodir i weithgaredd ddod i ben.

Nid yw bob amser yn bosib rhagweld yr amser a gymerir i wneud penderfyniad, nodi'r camau y dylid eu cymryd ar achos nac ychwaith yr amser a gymerir i ddatrys y mater. Gall y broses gael ei oedi am nifer o resymau, er enghraifft os bydd angen casglu tystiolaeth a'i dilysu dros gyfnod amser, os bydd angen cynnal trafodaethau, neu os bydd angen defnyddio gweithdrefnau ffurfiol. Mewn sefyllfa lle caiff cais ei gyflwyno i reoleiddio gweithredu'n groes i reolau cynllunio neu lle cyflwynir apêl i'r Arolygaeth Gynllunio yn erbyn penderfyniad yr awdurdod cynllunio, bydd hyn hefyd yn cael effaith ar yr amser a gymerir i ddod i benderfyniad ar achos. Mae'r Cyngor yn cydnabod y gall oedi achosi teimlad o rwystredigaeth i'r rheiny sy'n ystyried yr effeithir ar eu hamwynderau. Yn y mwyafrif o achosion bydd y Cyngor yn ceisio cynnal trafodaethau er mwyn cydymffurfio ag amodau cynllunio yn hytrach na chymryd camau ffurfiol er os bydd achos yn codi lle bydd difrod neu niwed amgylcheddol difrodol i amwynderau preswylwyr ar bwys, neu lle bydd difrod i dirweddau, coed a/neu adeiladau rhestredig bydd y Cyngor yn defnyddio ei ystod eang o bwerau gorfodaeth i ddwyn y mater dan reolaeth yn gyflym.

Caiff y Siartr yma ei adolygu a'i ddiweddaru fel y bo'n ofynnol er mwyn ystyried newidiadau mewn deddfwriaeth ac unrhyw adborth a dderbyniwyd. Caiff yr ymrwymiadau gwasanaeth o fewn y Siartr yma eu monitro a'u hadolygu gyda chyfeiriad penodol at adnoddau, a chaiff yr angen am effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd ei ddiweddaru'n briodol. Cyhoeddwyd dogfen ar y Polisi Gorfodi gan Adran y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thai sy'n nodi'r polisi mwy cyffredinol parthed gorfodi. Bwriad y ddogfen Bolisi honno yw darparu fframwaith ar gyfer sicrhau agwedd gyson tuag at waith gorfodi.

SAFONAU SIARTR

- Cydnabyddir derbyn pob cwyn o fewn 7 niwrnod gwaith
- Byddwn yn ymweld â phob cwyn Blaenoriaeth Un o fewn 3 diwrnod gwaith, cwynion Blaenoriaeth Dau o fewn 10 diwrnod gwaith a'r gweddill o fewn 20 diwrnod gwaith.
- Gwneir penderfyniad ar y camau sydd angen eu cymryd ar gyfer pob cwyn o fewn 10 niwrnod gwaith o'r ymweliad safle. Caiff llythyr yn nodi'r casgliad cychwynnol ei hanfon at yr achwynydd o fewn 10 niwrnod gwaith o wneud y penderfyniad.

- Os gofynnir am gais cynllunio er mwyn unioni'r tor-amod cynllunio bydd y Cyngor yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno, mewn dull dilys, o fewn 6-8 wythnos o'r dyddiad y gofynnir i'r unigolyn gyflwyno cais, yn ddibynnol ar ba mor gymhleth yw'r datblygiad.
- Hysbysir pob achwynydd pan gaiff cais cynllunio ei gyflwyno er mwyn iddynt gyflwyno sylwadau.
- Bydd y Cyngor yn ceisio naill ai cau ymchwiliad neu gyflwyno rhybudd o fewn chwe mis o'r dyddiad o gydnabod y llythyr ar gyfer holl gwynion. Cynghorir yr holl bartïon â diddordeb (achwynwyr a'r sawl sy'n honedig wedi ymgymryd â'r datblygiad heb ganiatâd cynllunio) o ganlyniad yr ymchwiliadau o fewn 28 niwrnod o ddod i benderfyniad, os cymerir camau pellach ai peidio neu os caiff yr achos ei gau. Os nad yw'n briodol cymryd camau pellach nodir hynny yn ogystal â'r rhesymau dros y penderfyniad.
- Os bydd angen cymryd camau ffurfiol hysbysir yr achwynydd o fewn 10 niwrnod gwaith o gyflwyno rhybudd.
- Os derbynnir apêl yn erbyn y Rhybudd Gorfodi, hysbysir achwynwyr ar sut y gellir cyflwyno sylwadau yn y broses apêl
- Os bydd y Cyngor yn erlyn rhywun, hysbysir yr achwynwyr o ganlyniad pob achos Llys
- Bydd y Cyngor yn llunio adroddiad i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu bob 6 mis gan ddarparu adolygiad o berfformiad yn erbyn y targedau y cytunwyd arnynt

PWY ALL REPORTIO RHYWUN SY'N GWEITHREDU'N GROES I REOLAU CYNLLUNIO A SUT GWNEIR HYNNY?

Mae'r Cyngor yn derbyn nad oes llawer o bobl yn hoffi gwneud cwynion ffurfiol i'r Cyngor; fodd bynnag cwynion sy'n bennaf yn sail i waith Gorfodi Cynllunio. Bydd eich manylion yn parhau'n gyfrinachol ac ni fyddant ar gael i'r cyhoedd. Os hoffech, mi allech siarad â Chynghorydd Sir, neu'r Cyngor Tref/ Cymuned yn eich ardal er mwyn iddynt gyflwyno cwyn ar eich rhan.

Ni anogir cwynion dienw oni bai fod yr hyn a adroddwyd angen sylw ar unwaith gan y Cyngor o ran amwynderau cyhoeddus gan hefyd fod yn gamau na ellir eu gwyrdroi sy'n cynnwys tor-amod difrifol sy'n achosi niwed sylweddol e.e. dymchwel adeilad rhestredig neu waredu coeden a ddiogelwyd. Rhaid cael ar ddeall y gall achwynydd ddarparu gwybodaeth hanfodol os bwriedir cymryd camau pellach yn erbyn datblygiad heb awdurdod. Os na allwn sicrhau y bydd pobl yn fodlon darparu gwybodaeth o'r fath gall camau gorfodaeth fethu. Bydd Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 yn rhoi hawl cyffredinol i bobl gael mynediad i wybodaeth fydd gan awdurdodau cyhoeddus. Bydd yn dra phwysig i'r Cyngor hyrwyddo atebolrwydd a thryloywder yn y broses gynllunio a galluogi aelodau i ddeall y sylwadau a fynegwyd a'r rhesymau dros y penderfyniadau a gymerwyd. Er y bydd yn debygol y byddai ceisiadau i ddatgelu pwy yn union yw'r achwynydd yn cael ei wrthod am y gall hyn olygu y byddai eraill yn llai tebygol o reportio tor-amod i'r Cyngor, ac o'r herwydd bydd hyn yn cael effaith ar weithredu cyfreithiau cynllunio'n briodol. Bydd yn rhaid ystyried pob cais yn unigol er mwyn penderfynu sefydlu a oes eithriad yn briodol. Mewn achosion lle bydd y Cyngor yn gwrthod cais i ddatgelu gwybodaeth o dan y Ddeddf, rhoddir esboniad ysgrifenedig yn nodi'r eithriadau a ddefnyddir gan y Cyngor i gadw'r wybodaeth yn ôl a'r gweithdrefnau apêl perthnasol.

Bydd yr Adain Gorfodi Cynllunio hefyd, os bydd amser yn caniatáu yn ymgymryd ag archwiliadau a manylion a gedwir mewn ffeiliau adrannau eraill yr Awdurdod fel y gellir bod yn fwy gweithredol wrth glustnodi datblygiad heb awdurdod fyddai angen caniatâd cynllunio.

SUT GELLIR REPORTIO RHYWUN SY'N GWEITHREDU'N GROES I REOLAU CYNLLUNIO?

Bydd y Cyngor yn derbyn cwynion yn ymwneud â gweithredu'n groeso i reolau cynllunio dros y ffôn, yn ysgrifenedig neu drwy e-bost ac ym mhob achos bydd y wybodaeth y gofynnir amdani wedi ei nodi ar y ffurflen a welir yn Adran Gorfodi gwefan y Cyngor www.ceredigion.gov.uk/planning <http://www.ceredigion.gov.uk/planning>. Wrth ddefnyddio'r ffurflen yma bydd y Cyngor yn medru cofnodi pob cwyn mewn modd cyson gan sicrhau y gellir dechrau ar yr ymchwiliad heb oedi. Ni all Swyddogion gynnal ymchwiliadau heb fanylion sylfaenol megis cyfeiriad a manylion cyswllt ac os na ddarperir y rhain bydd oedi cyn y gall Swyddogion ymweld â'r safle a chynnal yr ymchwiliad y gofynnir amdano. Mewn amgylchiadau o'r fath, ni fydd Swyddogion felly yn medru cyflawni safonau a thargedau gwasanaeth gorfodi cynllunio'r Cyngor a amlinellwyd yn y Siartr yma. Mewn nifer o achosion mae'n bosib na fydd swyddogion yn medru cael y dystiolaeth sy'n ofynnol i ddelio ag achos o weithredu'n groes i reolau cynllunio o fewn y ffrâm amser a osodwyd o fewn y siartr yma. Heb dystiolaeth o dor-amod ni ellir cymryd camau pellach. Bydd y dystiolaeth a ddarperir gan yr achwynydd felly yn hanfodol i ymchwiliad y Cyngor a thrwy hynny, llwyddiant unrhyw gamau ffurfiol.

Mewn unrhyw achos lle ystyrir camau ffurfiol yn angenrheidiol, mae'n bosib y gofynnir i achwynwyr ddarparu mwy o wybodaeth megis:

- Manylion o'r gweithredu honedig yn groes i reolau cynllunio gan gynnwys unrhyw dystiolaeth ffotograffig, ystadegol neu ddyddiaduron a all brofi unrhyw honiadau a wnaed e.e. Os bydd tor-amod honedig yn ymwneud â gweithredu busnes mewn eiddo preswyl, manylion o'r hyn a welwyd a wnaeth arwain i'r achwynydd feddwl bod gweithredu'n groes i'r rheolau'n bod.
- Pa mor hir y bu gweithredu'n groes i gyfraith cynllunio neu phryd y bu i'r gwaith anawdurdodedig ddechrau neu ei gwblhau
- Manylion o'r niwed a achosir gan y gweithredu honedig yn groes i gyfraith cynllunio a sut y mae'n effeithio'n uniongyrchol ar yr achwynydd
- Cadarnhad fod yr achwynydd yn fodlon i'r manylion gael eu trosglwyddo i adain arall y Cyngor neu gorff priodol (e.e. Asiantaeth yr Amgylchedd, Cyngor Cefn Gwlad Cymru, ayb.)

Ni fydd y Cyngor yn fodlon derbyn unrhyw ddatganiadau amhriodol na difenwol mewn unrhyw o gŵyn cysylltiedig , boed hynny am yr unigolyn yr honnir sydd wedi ymgymryd â'r datblygiad heb ganiatâd cynllunio neu unrhyw Swyddog o'r Cyngor. Dylai cynnwys unrhyw lythyr ffocysu ar wybodaeth ffeithiol.

Bydd rhai cwynion, megis anghydfod parthed ffiniau neu gwynion parthed ymddygiad gwrth gymdeithasol yn ymwneud â materion nad oes gan y gwasanaeth cynllunio unrhyw reolaeth drostynt ac ni all yr adain gorfodi cynllunio ymchwilio iddynt. Mewn achosion o'r fath fe'ch cynghorir am hyn, gan eich hysbysu at ba adran o'r Cyngor y dylech gyfeirio eich cwyn (e.e. iechyd yr amgylchedd, rheoliadau adeiladu).

Mae'r Cyngor yn cydnabod y gall achwynwyr fod yn bryderus ac yn ddig iawn parthed gweithredu honedig yn groes i reolau cynllunio, fodd bynnag, ni chaniateir o dan unrhyw amgylchiadau unrhyw ymddygiad bygythiol, na difenwi unrhyw Swyddog y Cyngor. Nid yw Swyddogion y Cyngor yn gyfrifol yn uniongyrchol am unrhyw dor-amod ac y maent yno i gynorthwyo achwynwyr.

Fodd bynnag bydd yn rhaid iddynt weithio o fewn paramedrau'r ddeddfwriaeth, ac nid oes gan y Swyddogion unrhyw reolaeth dros y ddeddfwriaeth honno.

BETH SY'N DIGWYDD I'R GŴYN

1. Cydnabod y gŵyn a blaenoriaethu
Caiff gwybodaeth a dderbyniwyd gan yr adain gorfodi cynllunio ei wirio er sicrhau ei fod yn achos posib o weithredu'n groes i reolau cynllunio gan gynnwys yr holl fanylion sy'n ofynnol ar gyfer ymchwiliad posib. Ar ôl gwirio cychwynnol a sicrhau bod y wybodaeth yn cydymffurfio â'r gofynion ar gyfer ymchwiliad, cofrestrir y gŵyn. Ar ôl iddo gael ei gofrestru caiff llythyr neu e-bost yn cydnabod hynny ei hanfon at y sawl wnaeth gyflwyno'r gŵyn gan nodi manylion cyswllt y Swyddog Ymchwilio sy'n delio â'r achos, y dynodiad blaenoriaeth a roddwyd i'r achos a manylion y Siartr Gorfodi yma. Ni fydd hyn yn bosib ar gyfer cwynion neu achwynwyr di-enw sydd ond yn gadael rhif ffôn.

Caiff cwyn ei blaenoriaethu yn unol â'r Cynllun Blaenoriaethu. O ganlyniad i'r nifer fawr o gwynion gorfodi a dderbynnir gan yr Adain Gorfodi bydd angen iddynt gael eu blaenoriaethu gan ddynodi'r adnoddau sydd ar gael yn briodol ac yn gyfrannol. Mabwysiadwyd y Cynllun Blaenoriaethu yma er mwyn ystyried lefel y niwed a achosir i'r gymuned leol ac amwynderau lleol. Er hynny bydd y Cyngor yn ymrwymedig i ymchwilio pob tor-amod honedig (fodd bynnag mae'n bosib na ellir cymryd camau ym mhob achos) ac fel y nodwyd caiff y sawl sy'n honedig wedi ymgymryd â'r datblygiad heb ganiatâd cynllunio a'r achwynwyr eu hysbysu'n rheolaidd o'r sefyllfa. Beth bynnag fydd ffynhonnell y gŵyn caiff ei nodi o dan un o'r blaenoriaethau a restrir isod. Drwy wneud hyn gellir osgoi honiadau dianghenraid o ragfarn oddi wrth achwynwyr. Ystyrir yr amser a nodwyd yn erbyn y blaenoriaethau yn rhesymol fodd bynnag, bydd achosion yn codi pan na ellir cyflawni'r amserau dan sylw oherwydd amgylchiadau na ellir eu rhagweld, megis methu cael mynediad i dir / adeiladau, anawsterau cael gafael ar berchnogion tir, trafodaethau sy'n parhau'n hir a chydymffurfiaeth ychwanegol. Ym mhob achos y Cyngor fydd â'r gair olaf wrth benderfynu beth y dylid ei wneud a pha lefel o niwed i amwynder cyhoeddus a achosir o ganlyniad i'r tor-amod honedig. Y Cyngor fydd yn penderfynu hefyd a yw'r tor-amod o fewn Blaenoriaeth 1, 2, 3 neu 4. Rhoddir y raddfa blaenoriaeth i bob achos wrth iddo gael ei dderbyn fodd bynnag mae'n bosib y bydd y raddfa yma'n newid yn ystod yr ymchwiliad. Hysbysir yr achwynydd o'r flaenoriaeth a ddynodwyd i'r mater yn wreiddiol yn y llythyr cydnabyddiaeth, a anfonir allan o fewn 7 niwrnod o dderbyn y gŵyn (ni ragwelir yr hysbysir achwynwyr o unrhyw newid i raddfa'r Flaenoriaeth). Bydd blaenoriaethu achosion yn hanfodol er mwyn rheoli disgwyliadau achwynwyr gan hefyd fod o gymorth i weithio'n effeithiol mewn cyfnodau o bwysau gwaith uchel ac yn ystod cyfnodau gwyliau. Dylid pwysleisio na fydd y system blaenoriaethu yn golygu y bydd oedi sylweddol i'r achosion hynny a nodwyd fel blaenoriaeth isel. Caiff pob achos ei ymchwilio mor gynted â phosib beth bynnag y bo'r system blaenoriaethu ffurfiol. Mae'r cyfnodau amser amrywiol a nodwyd yn ymwneud yn fwy na dim â hysbysu achwynwyr a sicrhau yr ymdrinnir â'r achosion mwyaf pwysig mor gynted â phosib. Fel arfer bydd achosion Blaenoriaeth 1 yn ymwneud â dymchwel neu newidiadau i adeiladau rhestredig, gwaith anawdurdodedig i goed a ddiogelwyd ac achosion eraill sy'n achosi niwed difrifol. Rhoddir Blaenoriaeth 2 i achosion yr ystyrir gan yr Awdurdod y bydd ganddynt effaith andwyol sylweddol ac yn debygol o arwain at gamau gorfodi ffurfiol os na unionir y sefyllfa. Mae Blaenoriaeth 3 yn cyfeirio at achosion yr ystyrir y bydd ganddynt lai o effaith yn ogystal â'r rheiny y credir gan yr Awdurdod na fyddai'n fuddiol cymryd camau gorfodi ffurfiol.

Gwahoddir ôl-geisiadau cynllunio er mwyn unioni'r sefyllfaoedd o'r fath. Enghreifftiau o hyn fyddai mân estyniadau i anheddau y bydd angen caniatâd cynllunio. Ar ochr arall y raddfa, bydd achosion Blaenoriaeth 4 yn fân elfennau ag ychydig iawn o effaith cyffredinol , er enghraifft, ffensys, hysbysiadau ayb neu ddysgl loeren ar adeiladau nad ydynt wedi eu rhestru.

Bydd pob ymchwiliad yn cynnwys asesiadau mewn dwy ran:

- A fu gweithredu yn groes i reolau cynllunio
- A yw'n briodol cymryd camau ffurfiol

Cyn ymweld â'r safle gwneir gwiriad cychwynnol o fanylion yn ffeiliau cynllunio a gorfodi'r Cyngor. Yn ogystal mae'n bosib y bydd swyddog yn ffonio, e-bostio neu'n ysgrifennu at yr achwynydd er mwyn sicrhau bod y manylion sydd wrth law yn gywir ac i drafod ymhellach unrhyw feysydd o bryder. Bydd hyn yn sicrhau, yn y mwyafrif o achosion, y caiff yr holl wybodaeth sydd ei hangen ar gyfer ymchwiliad ei chasglu yn ystod un ymweliad safle. Bydd y Swyddog Gorfodi yn archwilio'r manylion ar ffeiliau Rheoliadau Adeiladu a fydd yn briodol i'r eiddo dan sylw ar y pryd hefyd.

2. Yr ymweliad safle a'r asesiad cychwynnol

Dilynir y broses ganlynol yn ystod yr ymweliad safle os bydd angen cysylltu â naill ai'r achwynydd neu'r person wnaeth ymgymryd â'r datblygiad heb ganiatâd cynllunio ac y bydd hefyd angen mynediad i eiddo / tir:

- Dangosir prawf adnabod os gofynnir amdano
- Caiff pwrpas yr ymweliad a'r tor-amod honedig o gyfraith cynllunio ei esbonio
- Gofynnir am fynediad i dir / adeiladau dim ond os bydd angen gwneud hynny er mwyn cwblhau'r ymchwiliad
- Caiff gwybodaeth ei chasglu er mwyn penderfynu a fu gweithredu'n groes i gyfraith cynllunio, gwirio cydymffurfiaeth â rhybudd neu wirio a oes unrhyw dor-amod wedi ei unioni.
- Cymerir nodiadau a lluniau

Bwriedir hysbysu'r unigolyn wnaeth gyflwyno'r gŵyn o ganlyniad yr asesiad cychwynnol, os bydd canlyniad, a pha gamau y gellir eu cymryd yn y dyfodol. **Cânt eu hysbysu hefyd os na fydd y mater yn dor-amod cynllunio.** Mewn rhai achosion eraill, mae'n bosib y bydd angen ymchwiliadau ychwanegol cyn gorffen yr asesiad cychwynnol. Os bydd angen gwybodaeth bellach cyn gwneud penderfyniad ar yr achos gofynnir am fanylion oddi wrth holl berchnogion y safle a fydd yn caniatáu uchafswm o 28 niwrnod ar gyfer cyflwyno'r wybodaeth. Mewn rhai achosion mae'n bosib y bydd angen newid mewn Blaenoriaeth - hysbysir yr achwynydd o'r newid a'r cyfiawnhad dros hynny.

3. Ymchwiliadau pellach

Yn dilyn ymweliad safle, mae'n bosib y bydd angen ymchwiliad pellach i hanes cynllunio'r achos neu ffynonellau perthnasol eraill er enghraifft, manylion perchnogion, lluniau o'r awyr a manylion ar ffeiliau gwasanaethau eraill y Cyngor megis Rheoli Adeiladu a Threthu. Os na fydd gwybodaeth ddigonol ar gael, gall Swyddogion ofyn am wybodaeth oddi wrth y sawl wnaeth ymgymryd â'r datblygiad. Mae'n bosib y bydd angen ymweliadau safle pellach er mwyn cael mwy o wybodaeth a/ neu dystiolaeth.

Gellir cynnal nifer o ymchwiliadau heb i'r unigolyn wnaeth ymgymryd â'r datblygiad honedig heb ganiatâd cynllunio wybod amdano. Mewn achos o'r fath nid yw bob amser yn syniad da i hysbysu eraill bod y Cyngor yn rhan o bethau am y gall olygu dirywiad yn eich perthynas â'ch cymdogion. Fodd bynnag weithiau bydd angen hysbysu unigolion sy'n honedig wedi ymgymryd â datblygiad heb ganiatâd cynllunio o'r sefyllfa hefyd a lle y bo'n briodol gwneir hynny mor rheolaidd ag y bydd

adnoddau'n caniatáu o fewn datblygiad yr ymchwiliad. Bydd pob llythyr sydd angen gweithredu arno a/ neu angen unrhyw wybodaeth bellach nodi cyfnod amser cymedrol ar gyfer ei ateb yn ôl natur yr ymholiad. Bydd y sawl sy'n honedig wedi ymgymryd â'r datblygiad heb ganiatâd cynllunio yn cael eu hysbysu bob amser y bydd tor-amod honedig, yn ogystal â chanlyniad yr ymchwiliad a'r pwerau sydd ar gael i'r Cyngor os na fydd y sawl wnaeth ymgymryd â'r datblygiad heb ganiatad cynllunio yn cymryd camau i adfer y sefyllfa. Ym mhob achos lle y bydd y Cyngor yn cytuno ar gamau gweithredu ffurfiol, hysbysir y sawl wnaeth ymgymryd â'r datblygiad heb ganiatâd cynllunio drwy'r ffôn, e-bost neu lythyr cyn i'r Rhybudd gael ei gyflwyno. Os bydd y person wnaeth ymgymryd â'r datblygiad heb ganiatâd cynllunio yn cysylltu â ni ar y ffôn caiff hyn ei gofnodi ar y ffeil.

Bydd yr Awdurdod yn ceisio hysbysu'r sawl sydd â diddordeb o gamau arwyddocaol yn yr achos fodd bynnag, mae'n bosib yr hoffent gysylltu â'r swyddog achos am ddiweddariad mwy rheolaidd. Os na fydd datblygiad am gyfnod o 8 wythnos, bydd y Cyngor yn ysgrifennu at achwynwyr i esbonio paham fod oedi. Gohebir yn ysgrifenedig bob amser, a hynny'n ddelfrydol drwy e-bost. Fodd bynnag, os bydd yr achwynydd yn cysylltu ar y ffôn rhoddir ymateb llafar gan ei gofnodi ar y ffeil.

Bydd y camau eraill canlynol hefyd yn bosib:-

- Bod yr ymchwiliad i'r honiad wedi ei gwblhau a'r achos wedi cau. Rhoddir rheswm manwl am gau'r achos.
- Ystyrir camau ffurfiol a chaiff adroddiad ei baratoi. Rhoddir cyngor ar y broses o wneud penderfyniadau a'r cyfnodau amser ar gyfer hyn.
- Nid yw'r Cyngor wedi cytuno ar unrhyw gamau gweithredu ac y mae'r achos bellach wedi cau. Rhoddir rheswm manwl am gau'r achos
- Bod y Cyngor wedi cytuno ar y camau gweithredu. Rhoddir cyngor ar y camau nesaf a'r cyfnod amser priodol a'r amrywiadau posib yn y broses a'r canlyniadau
- Bod Rhybudd wedi ei gyflwyno, cynnwys y rhybudd a'r cyfnod cydymffurfio.

4. Beth fydd yn digwydd os gellir profi y gweithredir yn groes i reolau cynllunio?
Yr asesiad cyntaf a wneir yw edrych a yw'r dor-amod o'r fath fel y bo angen cymryd camau sy'n angenrheidiol er budd y gymuned ac amwynder y cyhoedd. Mae'n bosib y gall achosion o flaenoriaeth is o fewn y Cynllun Blaenoriaeth gael eu cau heb gamau pellach. **Er enghraifft mae'n bosib na fydd yn briodol cymryd camau yn erbyn datblygiad a fyddai'n dderbyniol wedi iddo gael ei asesu yn erbyn polisi a chanllawiau, ac nid yw'n achosi unrhyw effaith niweidiol ar amwynder y cyhoedd.**

Os gweithredir yn groes i reolau ac fe'i hystyrir o flaenoriaeth uchel oherwydd ei effaith niweidiol ar amwynder y cyhoedd, bydd yn fwriad gan y Cyngor ceisio unioni'r sefyllfa drwy gymryd camau anffurfiol lle bynnag y bo hynny'n bosib ac yn briodol. Nid yw o fudd i'r Cyngor na'r Gymuned i barhau â chamau gweithredu ffurfiol heb yn gyntaf archwilio a defnyddio dulliau eraill i ddatrys y broblem. Bydd y camau a gymerir bob amser yn gymesur ac yn cyfateb â'r gweithredu a wneir yn groes i gyfraith cynllunio y bydd yn berthnasol iddo. **Cynnal trafodaeth** yw'r dull gorau i unioni unrhyw gamweithredu yn erbyn cyfraith cynllunio. Dyma felly fydd y dull a ffafrir gan y Cyngor. Caiff llythyr ei anfon at yr unigolyn yr honnir sydd wedi ymgymryd â datblygiad heb ganiatad cynllunio yn eu cynghori y gweithredir yn groes i gyfraith cynllunio, gan nodi hefyd beth fydd y camau tebygol y bwriedir eu cymryd gan y Cyngor. Mae'n bosib y bydd y llythyr yn amlinellu unrhyw gamau sydd eu hangen i unioni'r sefyllfa gan roi'r cyfle i drafod y mater ac unrhyw opsiynau fydd ar gael. Ym mhob achos bydd yr unigolyn yr honnir iddo ymgymryd â datblygiad

heb ganiatâd cynllunio yn cael y cyfle i unioni’r sefyllfa yn hytrach na chymryd camau ffurfiol yn ei erbyn.

Y cam olaf i’r Cyngor fydd cymryd camau ffurfiol neu cânt eu defnyddio mewn sefyllfaoedd lle bo angen datrys sefyllfa ar unwaith er budd amwynder y cyhoedd. Defnyddir y rhybudd mwyaf priodol er mwyn ceisio unioni’r niwed a achosir. Ni fydd y Cyngor fel arfer yn cymryd camau gorfodi er mwyn unioni mân amrywiad fydd ond rhywfaint yn fwy na’r hynny a fyddai wedi ei ganiatáu beth bynnag o dan ddarpariaethau Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir.

Ni fydd y Cyngor am i ôl-gais cynllunio cael ei gyflwyno yn unig er mwyn awdurdodi datblygiad anawdurdodedig. Heb ragfarn i ystyriaeth briodol unrhyw gais cynllunio gofynnir am ôl gais cynllunio ond mewn achosion lle y bo’r datblygiad o bosib yn dderbyniol o ran amodau cynllunio ond y gellir ei gyfyngu drwy amodau er mwyn unioni’r tor-amod. Er enghraifft mae’n bosib y bydd cais i newid defnydd yn dderbyniol os gellir rheoli ei oriau ac y gall datblygiad fod yn dderbyniol os caiff cynllun plannu derbyniol ei gyflwyno a’i weithredu. Ni chymerir camau gorfodi ffurfiol tra ystyrir ôl gais cynllunio am y byddai gwneud hynny yn rhagfarnu’r broses o wneud penderfyniadau.

Os yw’n annhebygol y bydd y datblygiad yn derbyn caniatâd cynllunio, ni fydd y Cyngor yn annog y datblygwr i gyflwyno ôl-gais cynllunio, er bod yr hawl gan y datblygwr i wneud hynny er ystyriaeth y Cyngor. Felly os caiff cais ei gyflwyno mae’n ddyletswydd ar y Cyngor benderfynu arno. **Oni bai mewn achosion lle y bydd y tor-amod yn un difrifol, bydd bob amser yn arfer dda i aros am ganlyniad ôl-gais cynllunio cyn cymryd camau gorfodi ffurfiol**.

Wrth edrych ar bob achos yn unigol, edrychir am gydbwysedd rhwng yr angen i oresgyn y niwed a’r amser hir a gymerir er mwyn cymryd camau ffurfiol.

Beth bynnag y bo’r nod a y nodwyd yn y Siartr yma nid yw bob amser yn bosib rhagweld pa mor hir y bydd yn cymryd i’r Cyngor ddatrys rhai achosion o dor-amod honedig. Y mae hyn yn aml oherwydd natur cymhleth a sensitif achosion a’r angen i gasglu gwybodaeth fanwl a chywir cyn bod mewn sefyllfa i weithredu. Mae hyn yn dra phwysig petai’r Cyngor yn y diwedd yn penderfynu cyflwyno Rhybudd neu’n bod yn rhan o apêl neu mynd i’r llys am y gellir colli apêl os na fydd y gweithdrefnau cywir a phriodol wedi eu dilyn, ac mewn rhai achosion, gellir cyflwyno dirwy ar y Cyngor am hyn.

Bydd manylion Rhybuddion Gorfodi, Hysbysiadau torri amodau, Hysbysiadau atal dros dro a Hysbysiadau Atal yn cael eu cofnodi ar y Gofrestr Gorfodi. Bydd y Gofrestr ar gael i’w harchwilio yn Adran Gynllunio, Neuadd Cyngor Ceredigion, Penmorfa, Aberaeron, SA46 0PA.

5. Achosion lle na ystyrir camau gorfodi

Bydd rhai o’r cwynion neu geisiadau am weithredu camau gorfodi a dderbyniwyd gan y Cyngor yn faleisus neu o ganlyniad i wrthdaro rhwng cymdogion neu berchnogion tir. Bydd y Cyngor yn sgrinio cwynion di-enw, cwynion sydd o bosib yn anghydfod preifat a materion nad ydynt yn faterion cynllunio. Os bydd modd datrys y cwynion yma drwy gyfraith breifat neu sifil ni fydd y Cyngor yn fodlon bod yn rhan o bethau. Hefyd, os cysylltwyd ag asiantaethau rheoleiddiol eraill a’u bod hwy yn meddu ar well pwerau i ddelio a’r sefyllfa, ni fydd y Cyngor yn dyblygu unrhyw gamau gorfodi a gymerir gan eraill.

Ystyrir gan y Cyngor bod cysylltu ag asiantaethau trydydd parti yn rhan annatod o’r modd yr ymdrinnir ar hyn o bryd â gwaith gorfodi cynllunio ac y mae’n hanfodol er mwyn ymgymryd ag ymchwiliadau trwyadl.

GWNEUD AWGRYMIAD NEU GŴYN AM Y GWASANAETH

Byddwn yn ystyried pob cwyn a wneir am y modd yr ymdrinnir ag ymholiad gorfodi. Mae'n bosib y bydd rhai yn anghytuno â chanlyniad ymchwiliad fodd bynnag, nid yw hynny yn ei hanfod yn achos i gwyno. Fel y nodwyd uchod mae gweithdrefn apêl ar wahân ar gyfer y sawl sy'n derbyn rhybudd gorfodi.

Ar y cychwyn cyntaf dylid trafod unrhyw gwynion â'r aelod o staff sy'n rhan o'r achos. Os byddwch chi'n parhau i fod yn anfodlon siaradwch â'r Pen Swyddog Rheoli Datblygu, Adran y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thai, Cyngor Sir Ceredigion, Neuadd Cyngor Ceredigion, Penmorfa, Aberaeron, Ceredigion, SA46 0PA. Os na fydd ef/hi yn medru helpu mi allwch chi gael enw rheolwr uwch a fydd yn medru ymchwilio'r mater.

Caiff cwynion ysgrifenedig eu cydnabod a'u harchwilio'n llawn ac yn brydlon. Bydd yr achwynydd yn derbyn ymateb ysgrifenedig yn esbonio canlyniad yr ymchwiliad ac unrhyw gamau a gymerwyd neu y bwriedir eu cymryd gan y Cyngor. Os na argymhellir camau gweithredu, caiff y rhesymau hynny eu hesbonio.

Os na fyddwch chi'n hapus gyda'r ymateb cychwynnol mi allwch fynd a'r gŵyn ymhellach. Gallwch gwblhau Ffurflen Cyflwyno Cwyn (sydd ar gael ar y we www.ceredigion.gov.uk) Os na fydd hynny'n datrys y broblem, mi allwch ofyn am gyngor a chymorth Prif Weithredwr y Cyngor. Yn olaf, os ydych chi'n anfodlon â phroses cwynion y Cyngor bydd gennych yr hawl i gyflwyno cwyn i'r Ombwdsmon, gwefan www.ombudsman-wales.org.uk neu Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, 1 Ffordd yr Hen Gae, Pencoed, CF35 5LJ.

FFURFLEN CYFLWYNO CWYN AM YMCHWILIAD

Er mwyn i ni sicrhau ein bod yn delio â'ch cwyn yn effeithiol ac yn brydlon a fyddech cystal â chwblhau gymaint â phosib o'r ffurflen yma. Fel arfer ni dderbynnir cwynion di-enw . Ni wneir eich enw na'ch cyfeiriad yn gyhoeddus oni bai am yr achosion hynny a nodwyd yn y Siartr Gorfodi.

1. Eich manylion Teitl, Enw cyntaf, Cyfenw	
Cyfeiriad llawn	
Rhif ffôn/ symudol	
Cyfeiriad e-bost	
2. Cyfeiriad yr eiddo neu'r tir rydych chi'n cyflwyno cwyn yn ei glych	
3. Manylion y gweithredu'n groes i'r rheolau	Dylech ddewis o'r rhestr yma categorïau'r dor-amod honedig:- - Hysbysebion - Adeiladu heb ganiatâd - Newid defnydd (gan gynnwys eiddo a thir) - Cydymffurfio â chaniatâd cynllunio cyfredol - Ymholiad Datblygiad Cyffredinol a ganiateir - Tir anniben - Ymholiadau eraill – nodwch os gwelwch yn dda Dylech ychwanegu manylion pellach o'r dor-amod honedig:-

4. Pa niwed a achosir?	Dylech ddefnyddio taflen ar wahân os dymunir.
5. Pryd dechreuwyd ar ddefnydd o'r adeilad neu'r gwaith adeiladu (sef testun eich cwyn)?	Nodwch y dyddiad a'r flwyddyn os yw'n hysbys.
6. Ydy'r niwed yn parhau neu'n debygol o waethygu?	
7. Nodwch enw a chyfeiriad y perchennog/ preswylydd (os yw'n hysbys)	
8. Unrhyw wybodaeth berthnasol arall	

Dylech ddychwelyd y ffurflen at
Huw Davies, Adran y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thai, Neuadd Cyngor Ceredigion, Penmorfa, Aberaeron, SA46 0PA