Siarter Gorfodi Cynllunio

Canllaw ar Orfodi Rheoli Cynllunio yng
Nghyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

Man gwyrddach i fyw, gweithio ac ymweld
A greener place to live, work and visit

CAERPHILLY COUNTY BOROUGH COUNCIL
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
CAERFFILI

Crynodeb

Fel Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl), mae gan y Cyngor bwerau i gymryd camau gorfodi yn erbyn datblygiadau a gyflawnwyd heb y caniatâd priodol o dan ddeddfwriaeth gynllunio. Er yr ymchwilir i bob cwyn ddilys, nid yw bob amser yn bosibl nac yn fuddiol i'r ACLl gymryd camau. Diben y Siarter hon yw esbonio ar ba sail y bydd yr ACLl yn ymchwilio i achosion o dorri'r statudau cynllunio, ac o dan ba amgylchiadau y bydd yn cymryd camau.

Nod y Siarter hon yw:-

- Rhoi trosolwg o'r system gorfodi cynllunio, gan gynnwys crynodeb o'r hyn a all fod yn gyfystyr ag achos o dorri rheolaeth gynllunio;
- Manylu ar y prosesau a'r pwerau gorfodi sydd ar gael i'r Cyngor;
- Nodi polisïau a gweithdrefnau sy'n amlinellu sut y bydd tîm Gorfodi Cynllunio Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili yn ymdrin â chwynion ynglyn â gorfodi mewn modd teg, rhesymol a chyson;
- Nodi'r safonau gwasanaeth rydym yn ymdrechu i'w cyflawni er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â chwynion ynglyn â gorfodi yn amserol, a bod yr achwynwyr yn cael eu hysbysu am ganlyniad ymchwiliadau o'r fath ar gamau priodol.

Nid yw'r Siarter hon yn ffynhonnell awdurdodol mewn perthynas â'r ddeddfwriaeth a pholisïau, ac nid yw'n rhwymo'r Cyngor yn hynny o beth.

1. Cyflwyniad

1.1 Mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn rhoi'r pwerau i'r Cyngor, fel ACLl, i gyflwyno hysbysiad gorfodi lle mae'n fuddiol cyflwyno un, ar ôl rhoi sylw i ddarpariaethau'r cynllun datblygu ac i unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill. Mae hynny'n golygu na fydd y Cyngor yn cyflwyno hysbysiad ym mhob achos, a bydd yn aml yn ceisio datrys achosion o dorri deddfwriaeth gynllunio drwy ffyrdd eraill, megis gwaredu'r datblygiad anawdurdodedig drwy gyd-drafod, neu drwy gael y datblygwr i gyflwyno cais i sicrhau caniatâd cynllunio yn ôl-weithredol.

1.2 Cyflawnir swyddogaeth gorfodi cynllunio gan Swyddogion Gorfodi Cynllunio'r Cyngor o fewn Gwasanaeth Adfywio a Chynllunio'r Gyfadran Cymunedau.

1.3 Nodir polisi Llywodraeth Cymru ar orfodi cynllunio yn adran 14 o'i Llawlyfr Rheoli Datblygu sydd ar gael yn y wefan ganlynol:

https://gov.wales/sites/default/files/publications/2018-10/development-management-manual.pdf

2. Beth yw torri rheolaeth gynllunio?

2.1 Y prif achosion o dorri rheolaeth gynllunio yw:

- Cyflawni gwaith adeiladu neu weithrediadau peirianyddol, neu newid defnydd tir neu adeiladau yn sylweddol, heb y caniatâd cynllunio angenrheidiol;
- Lle y rhoddwyd caniatâd cynllunio ond na chydymffurfiwyd â'r cynlluniau a gymeradwywyd na'r amodau a atodwyd i'r gymeradwyaeth;
- Gwaith anawdurdodedig ar Adeilad Rhestredig sy'n effeithio ar ei gymeriad fel adeilad o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig;
- Dymchwel anawdurdodedig mewn Ardal Gadwraeth;
- Arddangos hysbysiadau heb awdurdod;
- Gwaith anawdurdodedig ar goed a ddiogelir gan Orchymyn Diogelu Coed neu am eu bod mewn Ardal Gadwraeth;
- Tir neu adeiladau anniben a all fod yn effeithio'n andwyol ar amwynder ardal.

3. Penderfynu a ddylid cymryd camau

3.1 Mae Llawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru yn nodi bod camau gorfodi effeithiol yn ategu'r swyddogaeth Rheoli Datblygu yn ei chyfanrwydd. Y mater i'w benderfynu yw ystyried a fyddai'r achos o dorri rheolaeth gynllunio yn cael effaith annerbyniol ar amwynder y cyhoedd neu ar y defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n werth eu diogelu er budd y cyhoedd. Dylid sicrhau mai'r bwriad yw cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig, nid cosbi'r bobl sy'n cyflawni'r gweithrediad neu'r defnydd.

3.2 Mae'r Llawlyfr yn pwysleisio'r canlynol

- Dylai unrhyw gamau gorfodi fod yn gymesur â'r achos o dorri rheolaeth gynllunio y mae'n ymwneud ag ef;
- Fel arfer nid yw'n briodol cymryd camau gorfodi ffurfiol mewn achos o dorri mân reolau neu fater technegol nad yw'n amharu ar amwynder y cyhoedd; ac
- Ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn unioni datblygiad na ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer ond sy'n dderbyniol fel arall.

3.3 Wrth ymchwilio i achos honedig o dorri rheolaeth gynllunio, mae'r ACLl bob amser yn ceisio sicrhau bod penderfyniadau yn cael eu gwneud ar y ffordd fwyaf priodol ymlaen mewn modd effeithiol ac amserol. Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu y caiff camau ffurfiol eu cymryd. Yn wir, mae camau o'r fath wedi'u cyfyngu i'r achosion mwyaf difrifol lle mae niwed yn codi ac y gellir cyfiawnhau cymryd camau er budd y cyhoedd.

3.4 Yn y rhan fwyaf o achosion, hyd yn oed pan gaiff achosion o dor-rheolaeth eu nodi, byddwn yn ceisio eu datrys yn anffurfiol. Gall hynny gynnwys:

- Cyd-drafod â pherchennog neu ddatblygwr yn anffurfiol er mwyn gwaredu'r tor-rheolaeth, neu wneud newidiadau i ddatblygiad fel na fydd yn gyfystyr â thor-rheolaeth mwyach, neu nad yw'n achosi niwed sylweddol mwyach;
- Gofyn am i gais cynllunio gael ei gyflwyno er mwyn unioni tor-rheolaeth, a all gynnwys yr angen i gydymffurfio ag amodau i liniaru unrhyw niwed a achosir gan y datblygiad;
- Dod i'r casgliad nad oes unrhyw niwed yn deillio o'r tor-rheolaeth, ac felly na fyddai'n fuddiol i'r Cyngor weithredu ymhellach ar y mater.

3.5 Pan fyddwn yn ymchwilio i gwynion, ac yn canfod bod angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer, byddwn yn cynnal asesiad cychwynnol er mwyn penderfynu a fyddai'r datblygiad yn dderbyniol o'i farnu yn erbyn y polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd gan y Cyngor, ac ystyriaethau perthnasol eraill megis polisi Llywodraeth Cymru, a phenderfyniadau a wnaed gan yr Arolygiaeth Gynllunio.

3.6 Os ydym o'r farn bod datblygiad o'r fath yn debygol o fod yn dderbyniol ac nad yw'n fawr, e.e. sied mewn gardd, byddwn yn hysbysu'r datblygwr na fyddai'n fuddiol cymryd camau, ond bod y datblygiad yn anghyfreithlon, ac efallai y bydd am unioni'r mater drwy gyflwyno cais cynllunio.

3.7 Lle mae'r datblygiad yn fwy sylweddol ac y gellid ei wneud yn dderbyniol drwy amodau, byddwn fel arfer yn gofyn am i gais i unioni'r datblygiad gael ei gyflwyno.

3.8 Fodd bynnag, pan fydd datblygiad anawdurdodedig yn cael effeithiau andwyol na ellir eu rheoli'n ddigonol drwy amod, byddwn yn cyflwyno hysbysiad gorfodi yn gofyn am ei waredu.

3.9 Mae terfynau amser yn berthnasol i gymryd camau gorfodi: pedair blynedd yn achos adeiladau anawdurdodedig, a 10 mlynedd ar gyfer newid defnydd heb awdurdod neu fethiant i gydymffurfio ag amodau cynllunio.

3.10 Ceir hawl i apelio yn erbyn hysbysiadau gorfodi i'r Arolygiaeth Gynllunio. Mae'r manylion ar y wefan ganlynol:

https://llyw.cymru/apeliadau-cynllunio

Os daw apêl i law, fel arfer ni ellir cymryd camau pellach nes y penderfynir ar yr apêl.

4. Rhoi gwybod am dorri rheolaeth gynllunio

4.1 Gall unrhyw un roi gwybod am achos o dorri rheolaeth gynllunio. Gallwn eich sicrhau y bydd manylion achwynydd yn cael eu cadw'n gyfrinachol ac na fyddant ar gael yn gyhoeddus. Mae Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 a Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004 yn rhoi hawl gyffredinol i weld gwybodaeth a gwybodaeth amgylcheddol a ddelir gan awdurdodau cyhoeddus. Er y bydd tybiaeth bob amser o blaid datgelu gwybodaeth o'r fath, ar ôl rhoi sylw i egwyddorion ehangach hyrwyddo atebolrwydd a thryloywder yn y broses gynllunio, mewn perthynas â chwynion ynglyn â gorfodi, caiff manylion eu trin yn hollol gyfrinachol.

4.2 Yn unol â hynny, er bod ceisiadau am ddatgelu pwy yw achwynydd yn debygol o gael eu gwrthod am y byddai'n digalonni eraill rhag rhoi gwybod i'r Cyngor am achosion honedig o dorri rheolaeth gynllunio, a thrwy hynny effeithio ar y broses o orfodi cyfreithiau cynllunio'n briodol, bydd yn rhaid i bob cais gael ei ystyried yn unigol er mwyn cadarnhau a oes eithriad yn berthnasol.

4.3 Byddwn yn gweithredu ar gwyn dim ond pan fydd yn dod i law drwy adran cwynion Gorfodi Cynllunio gwefan y Cyngor. Gallwch ffonio'r tîm Gorfodi Cynllunio i roi gwybod i ni am achos o dorri rheolaeth gynllunio ond fe'ch cynghorir i lenwi'r ffurflen ar-lein cyn y caiff achos honedig o dorri rheolaeth gynllunio ei ymchwilio.

4.4 Bydd yr holl gwynion Gorfodi, ar ôl eu derbyn, yn cael eu dilysu er mwyn sicrhau bod gwybodaeth ddigonol wedi cael ei darparu cyn cael ei throsglwyddo i'r Swyddogion Gorfodi Cynllunio i ymchwilio iddynt. Er mwyn sicrhau bod gan y gwyn orfodi ddigon o wybodaeth i'w chofrestru, bydd angen y wybodaeth ganlynol.

- Eich enw;
- Eich cyfeiriad;
- Cyfeiriad e-bost dilys, mae hyn er mwyn sicrhau y gallwn roi'r wybodaeth ddiweddaraf i chi am gynnydd yr ymchwiliad;
- Yn ogystal â'r dystiolaeth berthnasol a restrir o dan bwynt 4.4 y siarter hon.

4.5 Os yw'r awdurdod yn credu nad oes cyfeiriad e-bost dilys wedi'i ddarparu, yna bydd penderfyniad yn cael ei wneud o ran a fydd y tor-rheolaeth a gofnodwyd yn cael ei ymchwilio.

4.6 Wrth wneud unrhyw gwyn dylid cyflwyno'r dystiolaeth ganlynol:

1. Honiadau o adeiladau a strwythurau anawdurdodedig, gan gynnwys ffensys, a newidiadau i adeiladau rhestredig.

- Cyfeiriad y safle lle mae'r gwaith yn mynd rhagddo;
- Lleoliad y tor-rheolaeth honedig ar y safle;
- Lleoliad y tor-rheolaeth honedig ar y safle;
- Manylion ynglyn â phryd y dechreuodd y gwaith anawdurdodedig neu y daeth i ben.

2. Allegations of unauthorised changes of use

- Cyfeiriad y safle lle mae'r defnydd yn digwydd;
- Lleoliad y tor-rheolaeth honedig ar y safle;
- Disgrifiad o'r newid defnydd sy'n digwydd;
- Disgrifiad o'r newid defnydd sy'n digwydd;
- Manylion ynglyn â faint o amser y mae'r tor-rheolaeth honedig wedi bod yn digwydd.

3. Methiant i gydymffurfio ag amodau cynllunio neu gynlluniau cymeradwy

- Cyfeiriad y safle lle mae'r tor-rheolaeth honedig yn digwydd.
- Lleoliad y tor-rheolaeth honedig ar y safle;
- Pa gynllun neu amod y mae'r datblygwr yn methu â chydymffurfio ag ef, ac ym mha ffordd;
- Manylion ynglyn â faint o amser y mae'r tor-rheolaeth honedig wedi bod yn digwydd;
- Cofnod o'r achlysuron pan fyddwch wedi gweld y tor-rheolaeth honedig yn digwydd, ar bum achlysur o leiaf ar bum diwrnod gwahanol, gyda disgrifiad llawn o'r gweithgareddau, gyda ffotograffau lle y bo modd.

4. Tir neu adeiladau anniben

- Cyfeiriad y safle lle mae'r gwaith yn mynd rhagddo;
- Lleoliad y tor-rheolaeth honedig ar y safle;
- Disgrifiad o gyflwr y safle;
- Manylion ynglyn â faint o amser y mae'r tor-rheolaeth honedig wedi bod yn digwydd.

4.7 Ni fydd y gwyn yn cael ei chofrestru na chamau gweithredu'n digwydd arni oni bai bod y wybodaeth yn cael ei chyflwyno. Os yw'r awdurdod o'r farn nad oes digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i gefnogi'r gwyn, anfonir llythyr drwy e-bost at yr achwynydd yn gofyn am i'r wybodaeth ofynnol gael ei darparu o fewn 14 diwrnod i ddyddiad y llythyr. Os na ddaw'r wybodaeth ofynnol i law o fewn yr amserlen hon yna ni chaiff y tor-rheolaeth a gofnodwyd ei ymchwilio.

4.8 NI ymchwilir i gwynion dienw oni bai bod swyddogion y Cyngor yn penderfynu bod natur y gwyn yn ddigon difrifol y gall fod angen i'r Cyngor weithredu ar unwaith o ran amwynder cyhoeddus, neu fod y gwyn am weithredoedd diwrthdro sy'n cynnwys tramgwydd difrifol sy'n arwain at niwed sylweddol. Os bydd manylion yr achwynydd yn nodi'n glir bod y gwyn wedi'i gwneud yn ddienw yna **NI CHAIFF** y tor-rheolaeth honedig o reolaeth gynllunio ei ymchwilio.

4.9 Dim ond drwy lenwi'r Ffurflen Cwynion Gorfodi AR-LEIN ar wefan y Cyngor y gellir gwneud cwynion gorfodi: www.caerffili.gov.uk

4.10 Fel arfer, ni fydd yr ACLl yn ymchwilio i rai cwynion, megis anghydfodau rhwng cymdogion dros ffiniau neu gwynion ynglyn ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, am eu bod yn ymwneud â materion nad oes gan ddeddfwriaeth gynllunio unrhyw reolaeth drostynt. Os yw swyddogion o'r farn bod y gwyn yn ymwneud â materion o'r fath lle mae atebion preifat neu atebion o dan gyfraith sifil ar gael, ni fydd y Cyngor yn ymwneud â'r mater. Mewn achosion o'r fath, cewch eich hysbysu am hyn ac, os oes modd, ble y gellid cyflwyno'r gwyn.

5. Sut rydym yn ymdrin â chwynion?

5.1 Ar ôl cael cwyn ddilys sydd wedi'i chefnogi'n llawn gan y dystiolaeth briodol byddwn yn:

- Cofrestru'r gwyn yn System Orfodi'r Cyngor;
- Dyrannu blaenoriaeth yn unol ag Atodiad A i'r Siarter ;
- Cydnabod y gwyn yn ysgrifenedig o fewn pum diwrnod gwaith ar ôl iddi ddod i law (drwy e-bost lle mae'r cyfeiriad wedi'i ddarparu), gan roi:-
  - Rhif cyfeirnod yr Achos Gorfodi;
  - Y flaenoriaeth a ddyrennir i'r gwyn;
  - Enw a manylion cyswllt Swyddog yr Amgylchedd a fydd yn ymchwilio i'r gwyn.

5.2 Bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau bod 100% o gwynion yn cael eu cofrestru a'u cydnabod yn ysgrifenedig o fewn 5 diwrnod gwaith ar ôl iddi ddod i law.

5.3 Ar ôl cofrestru a chydnabod cwyn, byddwn yn:

1. Ymgymryd ag unrhyw ymchwil gychwynnol berthnasol a all helpu i nodi a yw'r gwyn yn gyfystyr â datblygiad anawdurdodedig. Yn dibynnu ar y canfyddiadau, efallai na fyddwn yn ymchwilio i'r gwyn ymhellach.
2. Ymweld â'r safle er mwyn casglu gwybodaeth a thystiolaeth ynglyn â'r achos honedig o dorri rheolaeth gynllunio, gan gynnwys gwneud nodiadau a thynnu ffotograffau o'r safle neu'r tir cyfagos. Yn dibynnu ar y canfyddiadau, efallai na fyddwn yn ymchwilio i'r gwyn ymhellach.

5.4 Ar ddiwedd y naill gam a'r llall, os canfyddir nad yw'r datblygiad dan sylw wedi cael ei awdurdodi, efallai y byddai'r ACLl o'r farn na fyddai'n fuddiol cymryd camau pellach. Ym mhob achos, caiff adroddiad byr ei baratoi, sy'n ystyried y materion perthnasol, gan esbonio pam y daeth yr ACLl i'r casgliad hwnnw.

5.5 Bydd yr amserlenni ar gyfer y gweithgareddau hynny'n dibynnu ar ba mor ddifrifol mae'r tor-rheolaeth ym marn y swyddogion. Mewn rhai achosion, caiff ymweliad safle ac ymchwiliad cychwynnol eu cynnal erbyn y diwrnod gwaith nesaf fan pellaf ar ôl cofrestru'r gwyn. Yn y rhan fwyaf o achosion eraill, caiff ymweliad safle ei gynnal o fewn 25 o ddiwrnodau gwaith a chaiff ymchwiliad cychwynnol ei gynnal o fewn 84 o ddiwrnodau i'r gwyn ddod i law.

5.6 Yn dilyn yr ymchwiliadau priodol, bydd swyddogion yn dod i un o'r casgliadau canlynol:

1. Nid oes achos o dorri rheolaeth gynllunio;
2. Mae achos o dorri rheolaeth gynllunio, ond ni fyddai'n fuddiol cymryd camau pellach;
3. Mae achos o dorri rheolaeth gynllunio, a byddai'n fuddiol cymryd camau;

   Gall y camau hyn gynnwys gofyn am i gais cynllunio gael ei gyflwyno, trafodaethau ynglyn â gwaredu'r tor-rheolaeth, neu gymryd camau gorfodi er mwyn gwaredu'r tor-rheolaeth;
4. Hysbysu'r achwynydd yn ysgrifenedig am ganlyniad y cam ymchwilio, gan gynnwys gwybodaeth am gamau nesaf yr ymchwiliad lle y bo hynny'n berthnasol;
5. Hysbysu'r perchennog neu'r datblygwr am gasgliadau'r cam ymchwilio, gan gynnwys gwybodaeth am gam nesaf yr

ymchwiliad os yw achos o dorri rheolaeth gynllunio wedi'i nodi ac y byddai'n fuddiol gweithredu ymhellach ar y mater;

5.7 Bydd y Cyngor yn ceisio hysbysu achwynwyr yn ysgrifenedig (gan gynnwys drwy e-bost) am gasgliad cam hwn yr ymchwiliad o fewn 12 wythnos i'r achos gwreiddiol mewn 90% o achosion. Ym mhob achos, caiff adroddiad byr ei baratoi, sy'n ystyried y materion perthnasol, gan esbonio pam y daeth yr ACLl i'r casgliad hwnnw.

5.8 Mae nifer o gamau y gall y Cyngor eu cymryd er mwyn ceisio datrys achos o dorri rheolaeth gynllunio, gan gynnwys annog cyflwyno cais cynllunio, gwaredu drwy gyd-drafod, cyflwyno hysbysiad gorfodi, erlyn ar ôl cyflwyno hysbysiad gorfodi a mynd drwy unrhyw weithdrefn apelio ac, mewn rhai achosion, gamau uniongyrchol i waredu'r tor-rheolaeth. Bydd y Cyngor yn gwneud pob ymdrech i sicrhau bod camau gweithredu o'r fath yn cael eu cymryd o fewn 180 diwrnod i'r achwynydd gael ei hysbysu amdanynt mewn o leiaf 80% o achosion.

5.9 Mae'r term 'cam gorfodi' yn cynnwys nifer o weithdrefnau. Ceir crynodeb isod.

- Hysbysiad gorfodi: fel arfer, caiff ei gyflwyno yn erbyn datblygiad gweithredol anawdurdodedig neu newid defnydd heb awdurdod;
- Hysbysiad torri amod: fel yr awgryma'r enw, caiff ei gyflwyno er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth ag un o amodau caniatâd cynllunio, e.e. un sy'n cyfyngu ar oriau gweithredu;
- Hysbysiad stop dros dro: mae hon yn weithdrefn newydd a all ei gwneud yn ofynnol i weithgarwch sy'n torri rheolaeth gynllunio ddod i ben ar unwaith, ond mae'n peidio â bod yn weithredol ar ôl 28 diwrnod. Cyn ei gyflwyno, mae'n rhaid i'r

ACLl ystyried goblygiadau'r hysbysiad, gan gynnwys unrhyw oblygiadau mewn perthynas â Deddf Hawliau Dynol 1998, a Deddf Cydraddoldeb 2010;

- Hysbysiad rhybudd gorfodi: caiff ei gyflwyno er mwyn rhoi arwydd clir i ddatblygwr, os caiff cais am ganiatâd cynllunio ei gyflwyno, y gellid cymhwyso rheolaethau digonol at y datblygiad drwy amodau er mwyn ei wneud yn dderbyniol;
- Hysbysiad adran 215: caiff ei gyflwyno ar dir ac adeiladau i'w gwneud yn ofynnol iddynt gael eu cynnal a'u cadw'n briodol;
- Hysbysiad stop: gellir ei gyflwyno ar y cyd â hysbysiad gorfodi pan fydd problem ddifrifol o ran amwynder. Cyn ei gyflwyno, mae'n rhaid i'r ACLl ystyried goblygiadau'r hysbysiad, gan gynnwys unrhyw oblygiadau mewn perthynas â Deddf Hawliau Dynol 1998, a Deddf Cydraddoldeb 2010. Bydd goblygiadau hefyd o ran digolledu os caiff yr hysbysiad ei dynnu'n ôl yn ddiweddarach, ei amrywio neu ei ddiddymu ar ôl apêl;
- Gwaharddeb: caiff ei defnyddio ar ddiwedd proses hir o gamau gorfodi fel arfer;
- Hysbysiad cwblhau: mae hwn yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad gael ei gwblhau o fewn cyfnod penodol neu fel arall bydd y caniatâd cynllunio wedi peidio â bod yn weithredol ar gyfer y rhan o'r gweithrediadau nas cwblhawyd.

5.10 Mae'n anodd rhagweld terfyn amser cyffredinol ar gyfer cau achosion gorfodi. Mae rhai datblygwyr yn cydnabod eu camgymeriad ar unwaith. Maent yn cydweithredu ac yn gwaredu'r tor-rheolaeth neu'n sicrhau bod ganddynt ganiatâd cynllunio yn weddol fuan. Bydd eraill yn gwrthod datrys y tor-rheolaeth er gwaethaf cael eu herlyn a'u dirwyo. Ceir hefyd yr hawl i apelio i'r

Arolygiaeth Gynllunio. Felly, ni all y Cyngor ymrwymo i unrhyw dargedau ar gyfer cau achosion gorfodi. Fodd bynnag, bydd yr ACLl bob amser yn ceisio sicrhau bod achosion gorfodi yn cael eu datrys yn derfynol ar y cyfle cyntaf posibl, a bydd yn cymryd pob cam priodol a rhesymol i sicrhau hynny.

Atodiad A

Yn ystod y cam cofrestru, bydd pob cwyn yn cael ei blaenoriaethu. Bydd hyn yn sicrhau y gellir rheoli disgwyliadau achwynwyr a bod adnoddau'r tîm Gorfodi Cynllunio yn cael eu targedu'n briodol ac yn gymesur, gan ystyried lefel debygol y niwed sy'n cael ei achosi i'r gymuned leol ac amwynder cyhoeddus.

Caiff pob cwyn ei blaenoriaethu yn unol â'r protocol canlynol:-

Blaenoriaeth 1: Achosion Sydd Â Blaenoriaeth Uchelty

Yn gyffredinol, bydd achosion 'Blaenoriaeth 1' yn cael eu cyfyngu i'r achosion hynny lle mae'r tebygolrwydd o achosi niwed i'r amgylchedd neu amwynder yn sylweddol, ar unwaith ac o bosibl yn anadferadwy, ac mae'n debygol y bydd angen gweithredu ar frys i atal neu liniaru niwed ar unwaith presennol neu bosibl.

Mae hyn yn debygol o ymwneud ag achosion difrifol o dorri amodau megis

- Gwaith heb awdurdod i Adeilad Rhestredig, safle archeolegol neu Heneb Gofrestredig (cysylltir â Cadw mewn perthynas â Henebion Cofrestredig);
- Dymchwel adeiladau pwysig sydd heb eu rhestru mewn Ardal Gadwraeth;
- Gwaith Datblygu sy'n effeithio ar Rywogaeth a Warchodir gan Ewrop, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig neu ddynodiad arall;
- Datblygiad anawdurdodedig sy'n achosi aflonyddwch difrifol i gymdogion neu sy'n fygythiad i ddiogelwch y cyhoedd;

- Gwaith heb awdurdod i goed sy'n dod o dan Orchymyn Cadw Coed neu mewn Ardal Gadwraeth;
- Arddangos hysbysebion heb awdurdod sy'n ymddangos yn debygol o achosi niwed sylweddol i ddiogelwch y cyhoedd.

Blaenoriaeth 2: Achosion Blaenoriaeth Ganolig

Fel arfer, rhoddir 'Blaenoriaeth 2' i'r achosion hynny y mae'r Awdurdod o'r farn bod tebygolrwydd posibl o gael effaith ddifrifol neu sylweddol ar yr amgylchedd neu amwynder lleol, a allai haeddu cymryd camau gorfodi ffurfiol, ond ni fyddai unrhyw niwed tymor byr yn cael ei wneud.

Mae hyn yn debygol o ymwneud ag achosion difrifol o dorri amodau megis:

- Torri'r broses gynllunio yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol (e.e. defnydd preswyl anawdurdodedig yng nghefn gwlad);
- Cwynion lle gallai'r terfyn amser ar gyfer cymryd camau ffurfiol fod ar fin dod i ben;
- Torri amodau'n ddifrifol ar ganiatâd cynllunio, gan gynnwys peidio â chydymffurfio â 'rhag-amodau'*;
- Gwaith Adeiladu Newydd ar raddfa ganolig;
- Cwynion am niwed sylweddol yn cael ei achosi i amwynder, er enghraifft, estyniadau i eiddo preswyl sy'n arwain at broblemau difrifol o ran edrych dros eiddo arall neu broblemau amwynder eraill, defnydd anawdurdodedig o dir sy'n achosi problemau amwynder i eiddo cyfagos;
- Arddangos hysbysebion heb awdurdod sy'n ymddangos yn debygol o achosi niwed sylweddol i amwynder gweledol;

* Amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i gymeradwyo manylion neu gamau gweithredu cyn i'r datblygiad ddechrau.

Blaenoriaeth 3: Achosion Blaenoriaeth Isel

Bydd 'Blaenoriaeth 3' yn cael ei neilltuo i bob achos arall, yr achosion hyn yw'r rhai sydd, er eu bod o bosibl yn arwyddocaol i achwynydd, serch hynny (yn seiliedig ar y wybodaeth sydd ar gael adeg cofrestru):-

- Yn debygol o gael effaith niwed cyfyngedig;
- Gall fod yn achosion lle na fydd yn hwylus cymryd camau cadarnhaol; neu
- Bernir ei bod yn annhebygol o fod yn achos o dorri rheolaeth gynllunio;
- Mae hyn yn debygol o ymwneud â chwynion sy'n ymwneud â:
- Datblygiadau deiliaid tai megis estyniadau ar raddfa fach, mannau caeedig ffiniau ac ati;
- Hysbysebion (ac eithrio'r rhai a nodwyd o dan Flaenoriaeth 2);
- Mân ddatblygiadau lle y gall rheolaeth gynllunio gael ei thorri ond nad oes fawr ddim niwed ar unwaith, os o gwbl, i amwynder, er enghraifft mân ddatblygiadau cysylltiedig sydd ond ychydig tu hwnt i'r hawliau datblygu a ganiateir;
- Newid Defnydd Sylfaenol o eiddo;
- Mân Achosion o Dorri Amodau Cynllunio.

Neilltuo Blaenoriaeth i Achos

Fel arfer, caiff blaenoriaeth achos ei neilltuo gan y Prif Swyddog Gorfodi Ardal neu'r Arweinydd Tîm ar y cyd â'r Rheolwr Datblygu – Cynllunio. Ym mhob achos, mater i'r Cyngor fydd penderfynu a yw unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus, ac i ba lefel, yn deillio o'r tor-rheolaeth honedig, a pha flaenoriaeth a ddyrennir i achos gorfodi.

Nodwch:

1. Caiff Blaenoriaeth ei neilltuo i achos, waeth beth fo ffynhonnell y gwyn.
2. Er y rhoddir sgôr Blaenoriaeth i bob achos pan ddaw i law, gall y sgôr newid yn ystod yr ymchwiliad.
3. Er gwaethaf y flaenoriaeth a roddir i gwyn, mae'r Cyngor yn parhau'n ymrwymedig i ymchwilio i bob achos honedig o dorri rheolaeth gynllunio yn unol â'r canllawiau a'r targedau yn y Siarter.

Yn dibynnu ar ddifrifoldeb y tor-rheolaeth honedig a'r adnoddau sydd ar gael, yr amser targed ar gyfer ein hymchwiliad cychwynnol fydd: -

Achosion Blaenoriaeth 1:

Caiff ymweliad safle ac ymchwiliad cychwynnol eu cynnal erbyn y **diwrnod gwaith nesaf** ar ôl cofrestru'r gwyn.

Achosion Blaenoriaeth 2:

Caiff ymweliad safle ei gynnal o fewn **deg diwrnod gwaith** i'r gwyn ddod i law.

Achosion Blaenoriaeth 3:

Caiff ymweliad safle ei gynnal o fewn 25 o ddiwrnodau gwaith i'r gwyn ddod i law.

Mae gan bob cwyn orfodi amser ymchwilio targed o 12 wythnos, a bydd yr awdurdod yn ymdrechu i ymchwilio i 90% o gwynion o fewn yr amserlen hon.

Nghyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

Gorfodi Cynllunio, Ty Tredomen, Parc Tredomen, Ystrad Mynach, Hengoed CF82 7WF