

1	Cyflwyniad	2
	Gwneud cwyn gorfodi.....	2
	Gwneud cwyn am yr adain Rheoli Datblygu	2
	Gwneud cwyn i'r Ombwdsmon	2
2	Amcanion y Gwasanaeth Gorfodi	3
3	Trefniadaeth a rheolaeth	3
	Amcanion y gwasanaeth	3
	Gwybodaeth i'r cyhoedd.....	4
4	Delio â chwynion ac ymchwilio i achosion o dorri rheolau cynllunio	4
	Ymchwilio i gwynion	4
	Blaenoriaethu cwynion	5
	Cofrestru a chydabod derbyn cwynion	5
	Cwynion nad ydynt yn ymwneud â chynllunio	5
	Gwybodaeth arall fydd ei hangen.....	5
	Asesiad cychwynnol.....	6
	Ymweliadau safle.....	6
5	Datrys cwynion a chymryd camau gorfodi	7
	Nid yw rheolau cynllunio wedi'u torri	7
	Torri rheolau cynllunio.....	7
	Torri amod cynllunio.....	7
	Darfyddiad torri amod.....	8
	Cais cynllunio ar gyfer datblygiad sydd wedi'i gwblhau eisoes	8
	Cymryd camau gorfodi.....	8
	Datrys y broblem trwy symud y datblygiad	9
	Camau gorfodi yn erbyn datblygiad annerbyniol.....	9
	Camau brys	9
	Erlyniadau.....	9
	Camau uniongyrchol	10
6	Ymchwiliadau gorfodi eraill	10
	Hysbysebion	10
	Adeiladau rhestredig ac ardaloedd cadwraeth	10
	Cyflwr tir yn effeithio ar yr ardal.....	10
	Rhwymedigaethau cynllunio adran 106/ardoll isadeiledd cymunedol	11
	Rheoli Adeiladu.....	11
	Ymchwiliadau eraill	11
7	Cysylltu ag achwynydd	12
	Atodiad	13

1 Cyflwyniad

- 1.1 Mae ein Hadain Gorfodaeth Cynllunio yn archwilio i enghreifftiau o dorri rheolaethau cynllunio (lle nad oes gan ddatblygiad ganiatâd cynllunio neu os nad yw'n cydymffurfio ag amodau cynllunio) ac mae'n ceisio datrys y mater. Pwrpas y ddogfen hon yw rhoi gwybodaeth i chi ar yr hyn rydym yn ei wneud a sut byddwn yn cael ein rheoli.
- 1.2 Pan rydym yn ymchwilio i gwynion gorfodi, rydym yn penderfynu a oes rheolau cynllunio wedi'u torri ai peidio, ac yn penderfynu pa gamau gorfodi i'w cymryd. Mae'r ddogfen hon yn darparu gwybodaeth ar wahanol bwerau gorfodi, ond nid yw'n ddatganiad o gyfraith nac yn ddisgrifiad o bob math o reolaeth gynllunio na chamau gorfodi. Mae arweiniad pellach ar orfodaeth gynllunio yn y dogfennau y cyfeirir atynt yn yr Atodiad.

Gwneud cwyn gorfodi

- 1.3 Mae'n well gennym eich bod yn defnyddio ein ffurflen ar-lein i gyflwyno unrhyw gwynion newydd, www.conwy.gov.uk/cynllunio <<http://www.conwy.gov.uk/cynllunio>>. Fel arall, gallwch gyflwyno eich cwyn yn ysgrifenedig, neu drwy e-bost at regulatory.services@conwy.gov.uk gan nodi manylion perthnasol gan gynnwys eich enw a'ch cyfeiriad, a natur eich pryderon. Dylech hefyd nodi manylion natur a maint unrhyw effeithiau andwyol a achosir, a fyddai'n ein cynorthwyo i roi blaenoriaeth i'r achos ac asesu camau cychwynnol priodol. Mae cofnod ysgrifenedig yn bwysig gan y gellir ei ddefnyddio wrth asesu buddioldeb cymryd camau gorfodi (sydd ddim yn orfodol hyd yn oed os oes rheol wedi'i thorri), ac felly mae'n egluro eich pryderon a'r niwed honedig a achosir. Fel y nodir isod, ni fyddwn fel arfer yn ymchwilio i gwynion dienw. Nodwch y bydd eich manylion personol yn cael eu cadw'n gyfrinachol.
- 1.4 Os ydych yn dymuno cael trafodaeth anffurfiol ynglŷn â chwyn gorfodi, cyn ei gyflwyno'n ysgrifenedig, gallwch gysylltu â Swyddog Gorfodi (ffôn 01492 575704, 01492 575273 neu 01492 575175). Os ydych yn dymuno trafod cwyn a gyflwynwyd eisoes, gallwch gysylltu â'r Swyddog Gorfodi sy'n delio â'r gŵyn. Os oes gennych unrhyw anawsterau difrifol ynglŷn â chwyn gorfodi, gallwch gysylltu â Peter Wood, Pen Swyddog Cynllunio — Gorfodi ar 01492 575272 neu anfon neges e-bost at Peter.wood@conwy.gov.uk

Gwneud cwyn am yr adain Rheoli Datblygu

- 1.5 Mae'r Cyngor yn gweithredu trefn gwynion ar wahân os bydd cwyn yn cael ei gwneud am ansawdd unrhyw un o'i wasanaethau neu am ymddygiad aelod o staff unrhyw adran. Gellir gwneud cwynion o'r fath yn bersonol, dros y ffôn, trwy lythyr, neu trwy lenwi ffurflen gwyno, sydd ar gael o Swyddfeydd y Cyngor neu ar ein gwefan yn www.conwy.gov.uk. Fel arall, cysylltwch â'n uned gwynion yn uniongyrchol – e-bostiwch: cwynion@conwy.gov.uk neu ffoniwch 01492 576070.

Gwneud Cwyn i'r Ombwdsmon

- 1.6 Os nad ydych yn fodlon gyda'n hymateb ni yn dilyn trefn gwyno fewnol y Cyngor, gallwch gwynio i'r Ombwdsmon y Gwasanaethau Cyhoeddus, fydd yn ymchwilio os yw'r Cyngor wedi methu â gwneud rhywbeth y dylai wneud. Sylwch na fydd yr Ombwdsmon fel arfer yn ymchwilio oni bai eich bod wedi defnyddio gweithdrefn gwyno fewnol y Cyngor, fel y manylir uchod. Gall yr Ombwdsmon archwilio'r modd rydym yn gwneud penderfyniadau, ond ni all eu gwyrddroi os nad oes camweinyddu.

- 1.7 Gall y math hwn o gŵyn gynnwys achosion lle rydym wedi gweithredu'n anghywir, neu wedi methu ag ymateb i gŵyn gorfodi, neu wedi gweithredu'n annheg neu wedi achosi oedi annheg. Mae copïau o ffurflen gwyno'r Ombwdsmon ar gael o:
- Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, 1 Ffordd yr Hen Gae, Pencoed, CF35 5LJ (ffôn: 01656 641 150; Ffacs: 01656 641 199); neu www.ombudsman-wales.org.

2 Amcanion y Gwasanaeth Gorfodi

2.1 Ein hamcanion yw:

- darparu gwasanaeth gorfodi effeithiol ac effeithlon sy'n ymateb i anghenion ein cwsmeriaid, a gosod safonau clir;
- sicrhau bod cydymffurfiad â'n polisïau a'n penderfyniadau cynllunio;
- gweithredu'n unol â phrosesau, polisïau, gweithdrefnau a safonau gorfodi clir sydd wedi eu hysbysebu'n effeithiol;
- hybu ymwybyddiaeth o'r drefn gorfodaeth gynllunio a'r deddfau cynllunio perthnasol;
- hybu gweithio ar y cyd gyda gwasanaethau perthnasol eraill y Cyngor;
- ceisio gweithio'n rhagweithiol pan fydd adnoddau yn caniatáu
- diogelu ein cwsmeriaid rhag niwed cynllunio sylweddol; a
- monitro, adolygu a gwella'r gwasanaeth gorfodi.

3 Trefniadaeth a rheolaeth

- 3.1 Rydym â chyfrifoldeb am yr holl agweddau ar orfodaeth gynllunio yn y Fwrdeistref Sirol, ar wahân i ardal Parc Cenedlaethol Eryri — Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yw'r awdurdod cynllunio cyfrifol yn yr ardal honno, sy'n cynnwys cyfrifoldeb am orfodaeth.
- 3.2 Rydym yn gweithredu cynllun dirprwyo, sy'n awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaethau Rheoleiddio i gyflawni gwahanol swyddogaethau rheoli datblygu, gan gynnwys gorfodaeth gynllunio. Mae rheolaeth y tîm gorfodi o ddydd i ddydd wedi'i ddirprwyo i'r Pen Swyddog Gorfodaeth Cynllunio. Weithiau bydd materion yn destun adroddiadau i'n Pwyllgor Cynllunio.
- 3.3 Mae'r Adain Orfodaeth Cynllunio yn rhan o'r Tîm Rheoli Datblygu yn y Gwasanaethau Rheoleiddio a Thai, ac wedi'i lleoli yn y Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn.
- 3.4 Mae'r Adain Orfodaeth yn rhoi gwybod i Gynghorwyr am gwynion gorfodi newydd, rhybuddion gorfodi newydd, apeliadau, ceisiadau ôl-weithredol, erlyniadau, a phenderfyniadau'r llysoedd mewn rhestr wythnosol.

Amcanion y gwasanaeth

3.5 Rydym yn ceisio:

- cofnodi a chydabod pob cwyn ysgrifenedig o fewn pum niwrnod gwaith i'w derbyn;
- ymchwilio i adroddiadau ar dorri rheolau honedig yn gyflym;
- penderfynu'n gyflym a fyddai'n fuddiol cymryd camau gorfodi, a rhoi gwybod i'r achwynydd am y camau fydd yn cael eu cymryd;
- datrys cwynion gorfodi am dorri rheolau gynllunio mor gyflym ag sy'n ymarferol (ystyrir bod cwynion gorfodi wedi'u datrys pan fydd un o'r canlyniadau a ddiffinnir yn y safonau perfformiad cenedlaethol wedi'i gyflawni — gweler Adran 5.1 isod);
- cyfiawnhau penderfyniadau i roi Rhybuddion Gorfodi ar apêl;

- erlyn troseddwy'r lle mae hynny er lles y cyhoedd, yn gymesur (yn rhesymol gan ystyried yr amgylchiadau), a lle mae gobaith rhesymol o euogfarn;
- hybu'r gwasanaeth, a chael atborth ein cwsmeriaid ;
- hybu perthnasau gwaith agosach gyda gwasanaethau perthnasol y Cyngor, yn enwedig Rheoli Datblygu a Threth y Cyngor; a
- monitro perfformiad y gwasanaeth ac adolygu targedau perfformiad.

Gwybodaeth i'r cyhoedd

3.6 Mae ein perfformiad yn cael ei fonitro'n genedlaethol mewn perthynas â:

- nifer y cwynion a dderbyniwyd;
- canran y cwynion yr ymchwiliwyd iddynt cyn pen 84 diwrnod;
- amser cyfartalog i ymchwilio i gwynion;
- canran y cwynion sy'n cael eu datrys cyn pen 180 diwrnod;
- amser cyfartalog i ddatrys cwynion;

3.7 Rydym yn cynnal Cofrestr Statudol o Rybuddion , a gall y cyhoedd ei harchwilio. Mae'r Gofrestr yn cynnwys gwybodaeth ar yr holl Rybuddion Gorfodi a roddwyd mewn perthynas â thir yn ardal Bwrdeistref Sirol Conwy (ar wahân i ardal Parc Cenedlaethol Eryri). Mae'r Gofrestr yn cael ei chadw yn y Swyddfeydd Dinesig ym Mae Colwyn. Os oes gennych unrhyw gwestiynau mewn perthynas â rhybudd, cysylltwch â swyddog gorfodi.

3.8 Dan Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth 2000, mae gan y cyhoedd a sefydliadau eraill hawl i weld gwybodaeth sy'n cael ei dal gan y Cyngor ac i wneud copïau ohoni. Ond, ni all y cyhoedd weld rhai mathau o wybodaeth, fel mae'r Ddeddf yn pennu, ac mae nifer o'r eithriadau hyn yn ymwneud â gorfodaeth gynllunio. Mae'r eithriadau hyn yn cynnwys gwybodaeth sy'n cael ei dal i bwrpas ymchwiliadau ac achosion troseddol, gwybodaeth sy'n debygol o effeithio ar orfodi rheoleiddiol neu achosion sifil, gwybodaeth bersonol a gwybodaeth sydd wedi'i darparu'n gyfrinachol.

4 Delio â chwynion ac ymchwilio i achosion o dorri rheolau cynllunio

4.1 Mae'r adran hon yn disgrifio sut rydym yn delio â chwynion a sut rydym yn ymchwilio iddynt.

Ymchwilio i gwynion

4.2 Nid oes gennym yr adnoddau i wirio bod gan pob datblygiad newydd ganiatâd cynllunio ac yn cwrdd ag amodau cynllunio, er ein bod yn cynnal gwiriadau penodol mewn cysylltiad â Rheoli Adeiladu ac yn cynnal prosiectau wedi'u targedu. Mae Adran 6 (Ymchwiliadau gorfodi eraill) yn cynnwys mwy o wybodaeth ar yr ymchwiliadau gorfodi rydym yn eu cynnal.

4.3 Ond, rydym yn ymchwilio i bob cwyn am achosion o dorri rheolau cynllunio, ar yr amod bod cwynion yn cael eu cyflwyno mewn ysgrifen neu trwy e-bost, gan gynnwys enw a chyfeiriad yr achwynydd.

4.4 Mae cyflwyno cwyn ar bapur yn sicrhau bod yna gofnod dibynadwy o ddyddiad a natur y gŵyn. Dylech nodi sut yr ydych wedi'ch effeithio fel y gallwn asesu difrifoldeb y mater i helpu wrth asesu pa gamau gweithredu sy'n briodol.

4.5 Mae enw a chyfeiriad yr achwynydd yn bwysig, ac yn ein galluogi i roi gwybod iddynt am y camau rydym yn eu cymryd o ran datrys cwyn. Weithiau bydd angen cysylltu â'r achwynydd i gael gwybodaeth ychwanegol. Bydd enwau a chyfeiriad achwynydd yn cael eu trin fel gwybodaeth gyfrinachol, ac ni fyddwn yn cael eu datgelu i eraill oni bai bod cwynion yn dod yn destun achos Llys; bryd hynny, mae'n bosibl y bydd yn rhaid eu datgelu o dan y gyfraith, er bod achosion o'r fath yn brin iawn. Gallwn archwilio i gwynion dienw ond gallant gael blaenoriaeth isel ac ni allwn roi'r wybodaeth ddiweddaraf i chi ynglŷn â'n hasesiad.

Blaenoriaethu cwynion

- 4.6 Byddwn yn cofnodi pob cwyn a gyflwynir a'u hanfon ymlaen at swyddog i'w harchwilio. Fel rhan o'r broses archwilio ddechreuol, rhoddir blaenoriaeth uchel, ganolig neu isel i gwynion gorfodi, gan ddibynnu ar ddifrifoldeb y mater. Rydym yn blaenoriaethu cwynion yn unol â'r categorïau canlynol, er bod angen ystyried pob achos yn ôl yr amgylchiadau unigol:
- **Uchel** - materion sydd angen ymchwiliad neu weithredu brys, ar unwaith, megis datblygiad sy'n debygol o arwain at:
 - niwed anadferadwy i adeilad neu ardal o bwys cenedlaethol;
 - niwed anadferadwy i adeilad sy'n cael ei ddiogelu neu ardal o bwysigrwydd lleol; neu
 - niwed difrifol iawn arall i amwynder (gan gynnwys niwed i ardaloedd preswyl, diogelwch ar y ffordd a chadwraeth natur).
 - **Canolig** — materion eraill a allai arwain at niwed sylweddol i amwynder, (gan gynnwys niwed i ardaloedd preswyl, diogelwch ar y ffordd a chadwraeth natur).
 - **Isel** — cwynion ac ymchwiliadau eraill sy'n ymwneud â materion sy'n annhebygol o arwain at unrhyw niwed sylweddol i amwynder. Er enghraifft, cwynion am faterion nad ydynt yn rhai cynllunio, megis anghydfodau ynglŷn â ffiniau neu dorri cyfamod. Gall cwynion dienw hefyd fod yn y categori hwn.

Cofrestru a chydnabod derbyn cwynion

- 4.7 Mae manylion cwynion yn cael eu cofnodi ar ffeiliau gorfodi ac ar ein cronfa ddata gyfrifiadurol. Rhoddir rhif cyfeirnod cwyn i bob cwyn sydd wedi'i chofnodi; dyfynnwch y rhif hwn wrth gysylltu â ni.

Rydym yn ceisio cydnabod derbyn pob cwyn ysgrifenedig o fewn pum niwrnod gwaith i'w derbyn. Mae'r llythyr/e-bost cydnabod yn cynnwys enw a manylion cyswllt y Swyddog Gorfodi sy'n delio â'r gŵyn, ynghyd â chyfeirif y gŵyn. Byddwn yn rhoi gwybod i'r achwynydd am ganlyniad ein hymchwiliadau. Gall yr achwynydd wirio'r camau a gymerwyd mewn perthynas â'i gŵyn trwy gysylltu â ni ar unrhyw adeg.

Cwynion nad ydynt yn ymwneud â chynllunio

- 4.8 Os rydym yn cael cwyn nad yw'n ymwneud â thorri rheolau cynllunio, ond sy'n ymwneud ag un o wasanaethau eraill y Cyngor, byddwn yn anfon y llythyr cwyno i adran berthnasol y Cyngor ac yn gofyn iddynt ateb yn uniongyrchol.

Gwybodaeth arall fydd ei hangen

- 4.9 Mewn llawer o achosion, mae angen i ni wirio hanes cynllunio perthnasol fel rhan o'r ymchwiliadau i gwyn, a gall hyn gymryd peth amser os yw'r ffeiliau wedi'u harchifo neu os yw'r hanes yn gymhleth. Efallai y bydd angen hefyd, i ofyn am fwy o wybodaeth gan yr achwynydd, a all gynnwys cadw log o weithgareddau. Nodwch fod eich cymorth wrth gadw logiau yn aml yn hanfodol at ddibenion busnes mewn eiddo preswyl, gan nad yw'r arolygwyr yn cael datgelu gwir natur a maint y gweithgareddau. Heb y cymorth hwn efallai y bydd achlysuron pan na allwn ddilyn ymchwiliad os yw sail y dystiolaeth i gefnogi gweithredu yn ddiffygiol.
- 4.10 Efallai y bydd adrannau eraill yn y Cyngor a sefydliadau eraill yn cadw gwybodaeth sy'n berthnasol i ymchwiliad i gŵyn gorfodi. Rydym yn cadw rhestr o fanylion cyswllt swyddogion

yn adrannau eraill y Cyngor ac mewn sefydliadau eraill, ac rydym yn cynnal ymgynghoriadau priodol i gael gwybodaeth berthnasol.

4.11 Lle bo angen, rydym yn defnyddio ein pwerau i roi rhybudd statudol i unigolyn/cwmni i gael gwybodaeth ar sut y defnyddir y tir, neu i gael gwybodaeth ar fuddiannau o'r tir. Os amheuir bod rheolau cynllunio wedi'u torri, gallwn gyflwyno Hysbysiad Tramgwyddo Cynllunio i unigolyn:

- sy'n berchennog neu ddeiliad y tir;
- sydd â rhyw fuddiant arall ohono;
- sy'n gwneud gwaith ar y tir; neu
- sy'n ei ddefnyddio i unrhyw bwrpas.

Mae'n rhaid cydymffurfio â rhybudd o'r fath o fewn 21 diwrnod i'w gyflwyno, neu mae'n debygol y bydd camau erlyn yn cychwyn. Mae gennym y pŵer hefyd i roi mathau eraill o hysbysiad cyfreithiol er mwyn cael gwybodaeth a chynnal cyfweiliadau ffurfiol dan rhybudd os oes angen.

Asesiad cychwynnol

4.12 Yn dilyn ymchwiliadau dechreuol i gŵyn, rydym yn asesu a oes rheolau cynllunio wedi'u torri, a oes angen ymchwiliadau pellach, ac a ddylid cymryd unrhyw gamau gorfodi. Mae'n bosibl y bydd angen cynnal ymchwiliadau pellach i gael gwybodaeth, gan gynnwys ymgynghoriadau, ymweliadau safle, neu ysgrifennu at bobl sydd â buddiant o'r tir. Byddwn yn ailasesu'r flaenoriaeth wreiddiol a roddwyd i'r gŵyn os oes angen.

4.13 Bydd yr achwynydd yn cael gwybod am ganlyniad yr ymchwiliadau dechreuol ac am sut y byddwn yn datrys eu cwyn.

Ymweliadau safle

4.14 Fel rheol, mae'n rhaid i Swyddog Gorfodi gynnal ymweliadau safle er mwyn canfod:

- os yw rheolau cynllunio'n cael eu torri neu wedi'u torri;
- a ddylid defnyddio unrhyw bwerau gorfodi; a
- sut y dylid ymarfer y pwerau hyn

4.15 Yn ystod ymweliad safle, mae'n bosibl y bydd angen i Swyddog Gorfodi gofnodi gwybodaeth. Gall hyn gynnwys nodi mesuriadau o dir, adeiladau a lefelau, a thynnu lluniau. Mae'n bosibl y bydd rhaid i Swyddog Gorfodi hefyd, gynnal trafodaethau gyda pherchennog neu ddeiliad y tir, neu â phobl eraill ar y safle.

4.16 Mae gan Swyddogion Gorfodi unigol yr hawl i fynd ar dir heb warant, i ddibenion gorfodi. Rhaid rhoi 24 awr o rybudd cyn mynd i annedd. Gan ddibynnu ar amgylchiadau, mae'n bosibl y bydd angen i Swyddog Gorfodi gysylltu â pherchennog neu ddeiliad y tir er mwyn trefnu ymweliad safle, ond mewn rhai achosion ni fydd yr ymweliad safle'n cael ei drefnu ymlaen llaw, mae hyn yn hanfodol weithiau, yn enwedig gyda newidiadau posibl mewn defnydd, er mwyn sicrhau bod yr ymweliad yn rhoi gwir argraff o weithgareddau parhaus. Ar ôl cyrraedd y safle, bydd Swyddog Gorfodi'n cysylltu ag unigolyn priodol ar y safle (os oes un ar gael) er mwyn egluro pwrpas yr ymweliad safle. Bydd Swyddog Gorfodi'n gallu darparu manylion adnabod, a dangos eu bod â hawl i fynd ar y safle. Os nad oes unrhyw un ar y safle, gall y Swyddog gynnal ymweliad heb gwmni yn hytrach nag atal yr ymweld.

4.17 Byddwn yn ystyried erlyn unrhyw un sy'n rhwystro Swyddog Gorfodi rhag mynd ar safle'n fwriadol. Gallwn hefyd wneud cais i Ynad Heddwch am warant i fynd ar y tir, a lle bo'n briodol, gofynnir i'r Heddlu fynd gyda Swyddogion.

4.18 Bydd Swyddog Gorfodi'n cynnal ymweliadau safle yn unol â'n polisiâu a gweithdrefnau diogelwch. Mae ymweliadau safle'n cael eu cofnodi, gan gynnwys yr amser y disgwyllir

dychwelyd, a rhoddir gwybod am unrhyw oedi. Bydd ymddygiad treisgar tuag at Swyddog Gorfodi'n cael ei gofnodi a rhoddir gwybod amdano, ynghyd â safleoedd a allai fod yn beryglus.

- 4.19 Weithiau, bydd Swyddogion yn cynnal ymarferion gwylidwriaeth i sefydlu a fu unrhyw enghreifftiau o dorri rheolau cynllunio. Bydd hyn yn cael ei awdurdodi yn briodol a bydd yn amodol ar ddeddfwriaeth berthnasol.

5 Datrys cwynion a chymryd camau gorfodi

- 5.1 Rydym yn cael ein monitro gan Lywodraeth Cymru o ran y dangosyddion perfformiad canlynol:

- Canran yr achosion gorfodi yr ymchwiliwyd iddynt mewn 84 diwrnod neu lai
- Amser cyfartalog i ymchwilio
- Canran yr achosion gorfodi sy'n cael eu datrys mewn 180 diwrnod neu lai
- Amser cyfartalog i'w datrys

- 5.2 Mae achos wedi cael ei 'ymchwilio' unwaith y bydd y mater wedi cael ei ystyried, a bod yr achwynydd yn cael gwybod beth yw ein hasesiad. Mae achos wedi cael ei 'ddatrys' unwaith y mae un o'r canlyniadau canlynol wedi cael ei gyflawni.

- Rydym wedi penderfynu nad yw rheolau rheoli cynllunio wedi'u torri.
- Rydym wedi penderfynu peidio â chymryd camau gorfodi ffurfiol (ddim yn hwylus).
- Mae cais am ganiatâd cynllunio wedi cael ei gyflwyno a'i roi.
- Rydym wedi cyflwyno rhybudd gorfodi priodol ac fe gydymffurfiwyd ag o.
- Mae'r torri rheolau cynllunio wedi dod i ben.
- Mae achos llys wedi dechrau.

Nid yw rheolau cynllunio wedi'u torri

- 5.3 Mewn rhai achosion, gall ymchwiliadau gorfodi ddangos nad yw rheolau cynllunio wedi'u torri. Dan amgylchiadau o'r fath bydd yr achwynydd yn cael gwybod am hyn a bydd y ffeil yn cael ei chau. Weithiau, cyfeirir y mater at adain arall ar gyfer archwiliad pellach, er enghraifft, Gorfodaeth Tai ac Amgylcheddol neu'r Tîm Treth y Cyngor.

Torri rheolau cynllunio

- 5.4 Os bydd rheolau cynllunio wedi'u torri, byddwn yn cysylltu â'r unigolyn/unigolion sy'n gyfrifol, i geisio datrys y mater. Lle bo hynny'n bosibl, byddwn yn ysgrifennu at yr unigolyn/unigolion sy'n gyfrifol i roi gwybod iddynt am y camau rydym yn gallu eu cymryd i geisio unioni'r sefyllfa. Os yw'r mater yn un difrifol efallai y bydd angen i ni gymryd camau ar unwaith heb gyswllt cychwynnol trwy lythyr.

- 5.5 Mae torri rheolau cynllunio yn cynnwys peidio ag ufuddhau i unrhyw amod a gyflwynwyd wrth roi caniatâd cynllunio. Rydym yn ymchwilio i gwynion am dorri amodau yn yr un modd rydym yn ymchwilio i gwynion am dorri rheolau cynllunio eraill. Fodd bynnag, pan fo hynny'n briodol, rydym yn gallu rhoi Rhybudd Torri Amod (BCN) er mwyn sicrhau cydymffurfiad ag amod cynllunio, os yw'n hwylus ac er lles y cyhoedd i wneud hynny. Gellir gwneud hyn yn lle rhoi Rhybudd Gorfodi neu'n ogystal â gwneud hynny. Gall peidio cydymffurfio â Rhybudd Torri Amod arwain at gamau erlyn. Ystyrir bod achos yn cael ei gael ei ddatrys unwaith y cydymffurfir yn llawn â Rhybudd Torri Amod, er efallai y bydd angen monitro parhaus mewn rhai achosion, er enghraifft mewn perthynas â chyfyngiadau oriau agor.

Darfyddiad torri amod

- 5.6 Mewn rhai achosion, gall yr unigolyn/unigolion sy'n gyfrifol roi'r gorau i dorri amod, ac mae hyn yn datrys y gŵyn, ond efallai y bydd angen monitro cydymffurfiaeth barhaus.

Cais cynllunio ar gyfer datblygiad sydd wedi'i gwblhau eisoes

- 5.7 Mae gan unrhyw unigolyn yr hawl i wneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad sydd eisoes wedi'i gwblhau i wneud yn siŵr nad ydynt yn torri rheolau cynllunio. Ni allwn wrthod cais o'r fath mewn amgylchiadau arferol, ond gallwn ddewis cyflwyno Rhybudd Gorfodi os yw'r datblygiad yn hollol annerbyniol a'r cais yn debygol o gael ei wrthod, er enghraifft os yw'r datblygiad yn amlwg yn erbyn ein polisiau neu yn achosi niwed sylweddol.
- 5.8 Nid yw datblygu heb ganiatâd cynllunio yn drosedd, ond os bydd rhybudd yn cael ei roi, byddai diffyg cydymffurfio yn drosedd. Nodwch bod arddangos hysbysebion a gwaith heb ganiatâd i adeilad rhestredig heb ganiatâd yn drosedd heb fod angen cyflwyno rhybudd, gweler isod.
- 5.9 Os ydym o'r farn bod yna bosibilrwydd rhesymol y gellid rhoi caniatâd cynllunio ôl-weithredol, gallwn ddewis rhoi "Hysbysiad o Rybudd Gorfodaeth". Mae hysbysiad o'r fath ei gwneud yn ofynnol i'r unigolyn dan sylw naill ai gyflwyno cais cynllunio ar gyfer ystyriaeth bellach neu i gymryd camau angenrheidiol i gael gwared ar y datblygiad a/ neu i fynnu bod y gweithgaredd perthnasol yn dod i ben. Nid oes hawl i apelio yn erbyn hysbysiad o'r fath a dylid nodi fod ganddo'r un effaith yn y gyfraith â Rhybudd Gorfodi mewn perthynas ag atal unrhyw ddiogelwch posibl rhag camau gorfodi.
- 5.10 Rydym yn hysbysebu ceisiadau am ganiatâd cynllunio'n unol â'n polisi cyhoeddusurwydd. Bydd achwynyddion yn cael gwybod bod ganddynt yr hawl i archwilio dogfennau'r cais cynllunio (yn cynnwys ar-lein) ac i gyflwyno sylwadau, ond y bydd unrhyw sylwadau o'r fath sy'n cael eu cyflwyno yn ystod proses y cais cynllunio ar gael i'w harchwilio gan y cyhoedd. Dim ond sylwadau yn ymwneud â materion cynllunio fydd yn cael eu hystyried.
- 5.11 Ystyrir bod achos wedi cael ei ddatrys pan fydd caniatâd wedi'i roi. Yn aml bydd ceisiadau yn cymryd peth amser i'w cyflwyno (yn aml 3-4 wythnos o leiaf), a'u penderfynu (fel arfer 6-8 wythnos). Os bydd y cais yn cael ei wrthod mae hawl i apelio yn bodoli; gall y broses hon gymryd sawl mis. Yr unig adeg y byddem yn awgrymu bod cais yn cael ei roi am ystyriaeth bellach yw os oes siawns y gallai caniatâd gael ei roi, yn aml byddwn yn ceisio newidiadau i ddatblygiadau i wella'r cyflwyniad. Os gwrthodir cais, bydd angen ystyried buddioldeb rhoi rhybudd gorfodi.

Cymryd camau gorfodi

- 5.12 Os bydd yr unigolyn/unigolion sy'n gyfrifol am dorri rheolau cynllunio'n dewis peidio â chyflwyno cais cynllunio er mwyn i ni ystyried rhoi caniatâd cynllunio, neu os yw cais yn cael ei wrthod, byddwn yn ystyried cyhoeddi Rhybudd Gorfodi er mwyn unioni unrhyw niwed i amwynder y cyhoedd sydd wedi'i achosi gan y datblygiad anawdurdodedig. Trwy gymryd camau gorfodi, rydym yn dymuno unioni effeithiau'r torri rheolau cynllunio, ac nid cosbi'r unigolyn/unigolion sy'n gyfrifol am dorri'r rheolau. Yn unol â chanllawiau cynllunio cenedlaethol, ni fyddwn yn cyhoeddi rhybuddion gorfodi gyda'r unig bwrpas o unioni diffyg caniatâd cynllunio dilys mewn achos lle nad oes gwrthwynebiad cynllunio sylweddol i'r torri rheolau cynllunio. Hefyd, ni fyddwn yn cyhoeddi rhybudd gorfodi mewn achos o dorri rheolau cynllunio dibwys neu dechnegol, nad yw'n achosi unrhyw niwed sylweddol i amwynder y cyhoedd. Os rydym yn credu y gellir rhoi caniatâd gydag amodau ond os na

fydd cais cynllunio yn cael ei gyflawni, efallai y bydd angen camau gorfodi, hyd yn oed os yw hyn i dan-orfodi.

5.13 Wrth ystyried a fyddai'n fuddiol cymryd camau gorfodi byddwn yn ystyried pa lefel o ddatblygu fyddai'n ganiataol dan hawliau 'datblygiad a ganiateir'. Mae'r hawliau 'datblygiad a ganiateir' wedi'u diffinio yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y cafodd ei ddiwygio).

5.14 Ystyrir bod achos wedi cael ei ddatrys unwaith y cydymffurfir yn llawn ag unrhyw rybudd gorfodi. Yn aml bydd apêl yn cael ei wneud; gall y broses hon gymryd sawl mis. Beth bynnag, rhaid i rybudd ganiatáu amser rhesymol i gydymffurfio â hwy, gallai hyn fod sawl wythnos neu fis, yn dibynnu ar natur torri'r amod a'r hyn sydd ei angen i unioni pethau. Weithiau, ni chydymffurfir â rhybudd ac felly efallai y bydd angen achos erlyn neu ymgymryd â gwaith yn ddiotyn i gael datrysiad i'r amod sy'n cael ei thorri.

Datrys y broblem trwy symud y datblygiad

5.15 Nid oes raid i ni ganfod na darparu safleoedd eraill y gellid lleoli'r datblygiad anawdurdodedig arnynt. Mewn rhai achosion, mae'n bosibl y byddwn yn gallu awgrymu bod datblygiad anawdurdodedig yn symud i safle arall, ac ein bod yn annog hynny. Mewn achosion o'r fath, byddwn yn asesu'r cyfnod rhesymol sydd ei angen i symud y datblygiad. Os yw'n briodol, byddwn yn ystyried y cyfnod hwnnw mewn unrhyw gamau neu rybudd ffurfiol.

Camau gorfodi yn erbyn datblygiad annerbyniol

5.16 Lle mae'r datblygiad anawdurdodedig yn annerbyniol, ac nad oes gobaith rhesymol o symud y datblygiad i safle addas, byddwn fel rheol yn rhoi gwybod i'r unigolyn/unigolion sy'n gyfrifol nad ydym yn barod i ganiatáu parhad y datblygiad. Byddwn yn ystyried cyfnod rhesymol o amser ar gyfer rhoi'r gorau i'r datblygiad, gan ddibynnu ar yr amgylchiadau penodol, ac yn adlewyrchu hyn yn y camau y byddwn yn eu cymryd.

Byddwn yn ystyried cymryd camau gorfodi ffurfiol mewn achosion lle mae datblygiad anawdurdodedig yn achosi niwed annerbyniol i amwynder y cyhoedd, a lle nad yw'n debygol, y bydd y mater yn cael ei ddatrys trwy drafodaeth, neu'n wirfoddol. Efallai y bydd angen gweithredu'n gyflym er mwyn rhwystro achos o dorri rheolau cynllunio rhag gwaethygu a dod yn fwy anodd ei unioni. Wrth ystyried cyhoeddi rhybudd gorfodi, byddwn yn ystyried darpariaethau'r cynllun datblygu ac ystyriaethau cynllunio eraill.

Camau brys

5.17 Mewn rhai achosion eithriadol, bydd datblygiad anawdurdodedig annerbyniol yn cyfiawnhau gweithredu ar unwaith, a byddwn yn ystyried cyflwyno Rhybudd Atal neu Rybudd Atal Dros Dro, er mwyn atal y datblygiad. Byddwn hefyd yn gwneud cais i'r Llysoedd am orfodeb i lesteirio, yn enwedig mewn achosion brys ac eithriadol gan gynnwys pan fo niwed sylweddol a/neu anadferadwy yn cael ei achosi yn weithredol.

Erlyniadau

5.18 Nid ar chwarae bach y cymerir achos llys, fodd bynnag, weithiau ystyrir mai dyma'r dull mwyaf priodol o weithredu; byddem fel arfer yn ystyried y ffactorau canlynol:

- a fyddai'r erlyniad er lles y cyhoedd (o gymryd i ystyriaeth ddifrifoldeb y drosedd, unrhyw amgylchiadau anarferol, ac unrhyw faterion iawnderau dynol cysylltiedig);
- a fyddai dwyn achos cyfreithiol yn gymesur â'r drosedd honedig; ac
- a oes gobaith rhesymol o sicrhau euogfarn.

5.19 Fel rheol, byddwn wedi ystyried budd y cyhoedd cyn cyflwyno rhybudd ffurfiol, ac fel rheol bydd erlyniad yn dilyn pan nad oes modd sicrhau cydymffurfiaid. Gellir cael amgylchiadau lle na fyddai erlyniad yn hyrwyddo budd y cyhoedd (er enghraifft lle mae datblygydd wedi cydymffurfio â rhybudd ac mae hynny'n parhau). Ni fydd amgylchiadau personol diffynnydd yn dileu'r angen i gydymffurfio â gofynion rhybudd, ond dan amgylchiadau eithriadol fe ellir eu cymryd i ystyriaeth wrth benderfynu a ddylid gohirio erlyniad am gyfnod cyfyngedig.

5.20 Pan fydd achos Llys wedi cychwyn, ni fyddwn fel rheol yn tynnu'r achos yn ôl. Byddwn fel rheol yn gofyn am ddyfarniad fod y troseddwr yn talu costau mewn perthynas ag erlyniad Cynllunio.

Camau uniongyrchol

5.21 Os na cheir cydymffurfiaid â Rhybudd Gorfodi o fewn y cyfnod penodedig (a than rai amgylchiadau eraill hefyd), mae gennym y pwerau i gyflawni'r gwaith (neu gyfarwyddo contractwyr i wneud hynny) ac adennill y gost oddi ar berchennog y tir. Fe allai'r drefn hon fod yn briodol mewn achosion megis rhai lle mae erlyn wedi methu â sicrhau cydymffurfiaid â Rhybudd Gorfodi, neu lle mae'n annhebygol o wneud hynny.

6 Ymchwiliadau gorfodi eraill

Hysbysebion

6.1 Mae'n drosedd arddangos rhai hysbysebion heb yn gyntaf sicrhau'r cydsyniad angenrheidiol, ac efallai bydd unigolyn/unigolion sy'n gyfrifol am arddangos yr hysbyseb yn agored i erlyniad. Os mai'r arddangosfa yw trosedd cyntaf y troseddwr byddwn fel arfer yn cysylltu â'r unigolyn neu'r unigolion sy'n gyfrifol ac yn gofyn iddynt dynnu'r hysbyseb, ond os nad ydynt yn ei dynnu, fe allwn gychwyn ar achos erlyn. Ond, mewn rhai amgylchiadau, er enghraifft, pan fydd yr hysbyseb ar ddodrefn stryd ac yn achosi perygl, gall swyddogion ei symud, a bydd llythyr yn cael ei anfon at y troseddwr a camau erlyn posibl yn cael eu cymryd. Nid yw'n arferol tynnu erlyniad yn ôl unwaith y bydd wedi dechrau hyd yn oed os yw'r hysbyseb wedi cael ei symud yn y cyfamser, gan fod y drosedd eisoes wedi digwydd.

Adeiladau rhestredig ac ardaloedd cadwraeth

6.2 Yn wahanol i ddatblygiadau heb ganiatâd cynllunio, mae'n drosedd cyflawni unrhyw waith anawdurdodedig ar adeilad rhestredig, neu wneud unrhyw waith newid neu estyn sy'n effeithio ar gymeriad adeilad rhestredig, a gall hyn gynnwys gwaith mewnol. Mae hefyd yn drosedd dymchwel rhai mathau o adeiladau mewn ardaloedd cadwraeth heb gael y caniatâd priodol yn gyntaf. Os bydd gwaith anawdurdodedig yn cael ei wneud, byddwn fel rheol yn cysylltu â'r unigolyn/unigolion sy'n gyfrifol ac yn rhoi cyfle iddo/iddynt unioni'r sefyllfa; ond mewn rhai achosion, bydd gweithredu di-oed (gan gynnwys posibilrwydd o orfodeb) yn briodol heb rybuddio ymlaen llaw.

Cyflwr tir yn effeithio ar yr ardal

6.3 Os oes gennych bryderon mewn perthynas â chyflwr y tir (gan gynnwys adeiladau arno) sydd yn cael effaith niweidiol ar amwynder, dylech gysylltu. Fel arfer, byddwn yn dechrau

cysylltu â pherchennog y tir dan sylw i weld a oes modd adfer y sefyllfa'n anffurfiol, os na ellir gwneud hynny, efallai y bydd rhybudd ffurfiol yn unol ag Adran 215 o Deddf Tref a Chynllunio 1990 yn angenrheidiol. Nodwch mewn rhai achosion, gall pwerau eraill fod yn fwy perthnasol os yw'r achos yn ymwneud â 'tipio anghyfreithlon', sef tomen anghyfreithlon, pryderon sy'n gysylltiedig â phla, llety is-safonol ac ati, os yw hyn yn wir, byddwn yn trosglwyddo eich pryderon i'r tîm perthnasol.

Rhwymedigaethau cynllunio adran 106/ardoll isadeiledd cymunedol

- 6.4 Gall Gytundebau Cyfreithiol gyfyngu ar ddatblygu neu ddefnyddio tir mewn modd penodedig, neu fe allant ei gwneud yn ofynnol fod swm o arian yn cael ei dalu i'r Cyngor i alluogi, er enghraifft, darparu ardaloedd chwarae oddi ar y safle, tai fforddiadwy ac ati. Rydym yn cadw cronfa ddata o gytundebau o'r fath ac yn monitro cydymffurfiaeth lle mae adnoddau yn caniatáu. Gellir defnyddio gorfodeb i orfodi rhwymedigaeth cynllunio. Nid yw'r Ardoll Isadeiledd Cymunedol mewn grym eto yng Nghonwy, ond bydd ar ffurf ardoll ar fathau penodol o ddatblygiad ac yn daladwy fel arfer pan fydd y datblygiad yn dechrau, bydd hyn yn cael ei fonitro a'i orfodi fel y mae adnoddau yn caniatáu.

Rheoli Adeiladu

Mae ein swyddogaethau cynllunio a rheoli adeiladu yn systemau rheoli rheoleiddiol ar wahân, ac maent yn gyfrifol am reoli agweddau gwahanol ar waith adeiladu a datblygu. Ond, bydd y ddau dîm yn cydweithio a swyddogion gorfodaeth yn cynnal gwiriadau rhwng ceisiadau ar gyfer cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu a chaniatâd cynllunio i sicrhau cysondeb a chydymffurfiaeth â'r amodau. Er y gwiriadau hyn, cyfrifoldeb y datblygwr yw sicrhau bod caniatâd priodol wedi'i roi. **Gwnewch yn siŵr bod yr adain gynllunio a rheoli adeiladu wedi cytuno ar unrhyw newidiadau.**

Ymchwiliadau eraill

- 6.5 Rydym hefyd yn ymchwilio i ddatblygiadau penodol, ac yn cynnal prosiectau rhagweithiol yn amodol ar yr adnoddau sydd ar gael. Gall hyn gynnwys gwirio bod datblygiad penodol â chaniatâd cynllunio ac yn cwrdd ag amodau cynllunio. Mae ymchwiliadau eraill yn debygol o gael eu targedu ar fathau penodol o ddatblygiad a datblygiadau sy'n ymwneud ag adeiladau a lleoliadau sensitif.

7 Cysylltu ag achwynydd

7.1 Byddwn yn cysylltu â'r achwynydd yn ystod y camau canlynol yn y broses ymchwilio, pan fo'n briodol:

- Cydnabod derbyn cwynion ysgrifenedig am dorri rheolau cynllunio o fewn 5 diwrnod gwaith. Bydd yr achwynydd yn cael enw a manylion cyswllt y Swyddog Gorfodi sy'n delio â'r gŵyn.
- Os yw'n briodol, byddwn yn gofyn am fwy o wybodaeth i gynorthwyo'r ymchwiliad, a gall hyn gynnwys cadw cofnod o weithgareddau sy'n ymwneud ag unrhyw dor rheolau cynllunio.
- Canlyniad yr ymchwiliad dechreuol er mwyn penderfynu a oes achos o dorri rheolau cynllunio ai peidio. Os nad oes achos o dorri rheolau cynllunio, byddwn yn rhoi gwybod i'r achwynydd.
- Os nad oes achos o dorri rheolau cynllunio, ond mae'r gŵyn yn ymwneud â gwasanaethau eraill y Cyngor, bydd yr achwynydd yn cael gwybod bod y gŵyn wedi'i hanfon ymlaen i adran berthnasol y Cyngor.
- Os bydd torri rheolau cynllunio'n darford, bydd yr achwynydd yn cael gwybod bod y mater wedi'i ddatrys.
- Os byddwn yn derbyn cais ôl-weithredol am ganiatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ddatblygiad heb awdurdod, bydd y cais cynllunio'n cael ei hysbysebu yn unol â'n polisi cyhoeddusrwydd. Byddwn yn rhoi gwybod i'r achwynydd os nad ydynt wedi cael gwybod eisoes fel rhan o'r broses hon.
- Os rydym yn penderfynu cymryd camau gorfodi mewn perthynas â thorri rheolau cynllunio. Bydd yr achwynydd yn cael gwybod am unrhyw weithredu a ragwelir, ac am ganlyniad y gweithredu.
- Os rydym yn cychwyn achos llys, byddwn yn rhoi gwybod i'r achwynydd am ganlyniad yr achos llys.

7.2 Byddwn yn cau ffeil cwyn gorfodi unwaith y bydd y gŵyn wedi'i datrys, a bydd yr achwynydd yn cael gwybod am hynny.

Atodiad

Y mae arweiniad pellach ynglŷn â gorfodaeth gynllunio ar gael yn y dogfennau canlynol:

Gorfodi Rheolaeth Gynllunio, Llywodraeth Cynulliad Cymru, Cyfarwyddyd Cynllunio (Cymru), Nodyn Cyngor Technegol 9, Hydref 1997. (<http://www.wales.gov.uk>)

Polisi Cynllunio Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru, (www.wales.gov.uk)

Gorfodi Rheolaeth Gynllunio — Darpariaethau Deddfwriaethol a Gofynion Trefniadol, Cylchlythyr 24/97 y Swyddfa Gymreig. (<http://www.wales.gov.uk>)

Trefnau Apeliadau Gorfodi, Cylchlythyr 08/2003 Llywodraeth Cymru. (<http://www.wales.gov.uk>)

Making Your Enforcement Appeal, Yr Arolygiaeth Gynllunio, (<http://www.planning-inspectorate.gov.uk>)

Defnyddio Amodau Cynllunio mewn Caniatâd Cynllunio, Cylchlythyr 016/2014 Llywodraeth Cymru. (<<http://www.wales.gov.uk>>)

Cymorth Cynllunio Cymru – sefydliad annibynnol elusennol sy'n helpu unigolion a chymunedau ledled Cymru i gymryd rhan yn fwy effeithiol yn y system gynllunio.
www.planningaidwales.org.uk

Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus- Taflen Ffeithiau Gorfodi Cynllunio
(www.ombudsman-wales.org.uk/~media/Files/Factsheets_en/Planning%20Enforcement.ashx)