



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Adran yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad
Department for Environment, Planning and Countryside

Y Prif Swyddog Cynllunio:
Cynghorau Sir a Chynghorau Bwrdeistref Sirol:
Swyddog y Parciau Cenedlaethol:
Nghymru
Awdurdodau'r Parciau Cenedlaethol:
Cyngor Cefn Gwlad Cymru:
Cyrff eraill sydd â Buddiant

} yng

Eich cyf . Your ref
Ein cyf . Our ref A PAA 08/09/385 (CL -11- 04)
Dyddiad.Date 14 Rhagfyr 2004

Annwyl Gydweithiwr

GWERTHU LLEINIAU GWLEDIG A'R CANLYNIADAU CYNLLUNIO O SAFBWYNT DEFNYDDIO TIR

Gall isrannu tir amaethyddol neu goetir yn lleiniau bach i'w gwerthu, ar y rhyngwyd fel rheol, greu problemau ar gyfer cymunedau a rheolaeth gynllunio. Diben y llythyr hwn yw atgoffa Prif Swyddogion Cynllunio am atebion posibl sydd eisoes ar gael i ddatrys hyn, ac i bwysleisio'r angen i weithredu yn gyflym ac i achub y blaen ar broblemau lle bynnag y bo modd.

Mater o gonsyrn i'r cyhoedd yw is-rannu a gwerthu lleiniau bach o dir amaethyddol a choetir a chafodd y mater ei drafod yn fwyaf diweddar yn Nhy'r Cyffredin ar 12 Hydref 2004.

Ceir tair prif elfen i'r broblem. Yn gyntaf, gall y lleiniau gael eu rhannu gyda phegiau, polion neu ffensys, gan greu dolur llygaid sy'n amharu ar ymddangosiad agored cefn gwlad. Gall amwynderau ddirywio ymhellach o ganlyniad i greu llawr caled neu leoli carafanau. Yn ail, lle caiff lleiniau eu gwerthu a lle nad ydynt yn cael eu defnyddio at ddiben amaethyddol bellach gall hyn arwain at esgeulustod y mae'n arbennig o anodd ei unioni os na ellir dod o hyd i berchnogion y llain. Yn drydydd, mae isrannu

Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Cathays Park
Cardiff
CF10 3NQ



BUDDSODDWR MEWN POBL
INVESTOR IN PEOPLE

Ffôn • Tel: 029 2082
GTN: 1208
Ffacs • Fax: 029 2082 5622
Ebst • Email:

caeau a choetir yn achosi pryderon lleol gan y gall roi camargraff ei bod yn anochel y caiff y tir ei ddatblygu, er gwaethaf unrhyw ganllawiau cynllunio neu bolisiau cynlluniau datblygu sy'n bodoli ar gyfer yr ardal.

O ran coetiroedd, gall Deddf Coedwigaeth 1967, fel y'i diwygiwyd, ei gwneud yn ofynnol i dirfeddiannwr gael trwydded gan y Comisiwn Coedwigaeth cyn y gallant fynd ati i dorri rhai coed. Er enghraifft o dan adran 9 o'r Ddeddf hon, mae'n ofynnol i dirfeddianwyr gael trwydded i dorri coed sydd â'u diamedr yn fwy na 10 centimedr, oni bai eu bod yn goed ffrwythau neu'n goed mewn perllan, mewn gardd, ar dir eglwys, mewn man agored cyhoeddus, neu'n lwyn. Yn amodol ar hyn, caiff perchnogion neu eu tenantiaid dorri hyd at 5 metr giwbaidd o goed yn ystod unrhyw chwarter heb drwydded, neu werthu hyd at 2 fetr giwbaidd yn ystod unrhyw chwarter heb drwydded. Ceir eithriadau i'r angen i gael trwydded ar gyfer pethau fel torri coed, er enghraifft os ystyrir bod y coed yn niwsans neu'n beryglus, ar gais Bwrdd Trydan er mwyn amddiffyn llinellau pŵer, neu pan fo'n ofynnol at ddibenion datblygiad sydd wedi'i awdurdodi gan ganiatâd cynllunio a roddwyd o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Mae Swyddogion Coetir y Comisiwn Coedwigaeth eisoes yn cydweithio'n agos â'r awdurdodau cynllunio lleol. Os nad ydynt eisoes yn gwneud, cynghorir yr awdurdodau i gysylltu â'r Swyddogion i drafod y broses o reoli faint o goed a gaiff eu torri, os ydynt yn derbyn cynlluniau sy'n ymwneud â datblygiad mewn coetir. Mae'r manylion ar gyfer cysylltu â'r Comisiwn yn Atodiad 1.

ATEBION A STRATEGAETHAU POSIBL

Mae'n bwysig i'r awdurdodau lleol fod yn barod i weithredu mewn nifer o gyfeiriadau.

Monitro'r cyfryngau

Y dull amddiffyn cyntaf yw trwy fod yn wylidwrus. Gall gwirfoddolwyr fonitro darpar werthiannau lleiniau a hysbysebion ar gyfer 'tir buddsoddi' - yn arbennig ar y rhyngwrwyd, neu gallai'r awdurdodau ddod ynghyd i gyflogi monitor rhan-amser. Diben gwaith monitro o'r fath yw rhoi gwybodaeth gynnar a chyfoes i'r awdurdodau lleol ynghylch graddfa'r mater yn eu hardal.

Cyfarwyddiadau erthygl 4

Mae cyfarwyddyd o dan erthygl 4 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ['Y GPDO'] yn dileu pa hawliau datblygu a ganiateir bynnag sy'n cael eu henwi yn y cyfarwyddyd, gan beri bod angen cais cynllunio am waith na fyddai angen un ar ei gyfer fel rheol. Yn y mwyafrif o achosion, nid yw cyfarwyddyd erthygl 4(1) yn cael effaith nes y bydd y Cynulliad Cenedlaethol wedi'i gadarnhau. Gellir gwneud cyfarwyddiadau erthygl 4(1) i ddileu hawliau datblygu a ganiateir sy'n caniatáu i ffensys a dulliau eraill o gau tir i gael eu codi, ac i atal carafanau rhag cael eu gosod.

Gellir gorfodi cyfarwyddyd a wneir o dan erthygl 5(4) i gael effaith ar unwaith heb fod angen cael caniatâd y Cynulliad Cenedlaethol ymlaen llaw, er bod angen i'r Cynulliad Cenedlaethol gadarnhau'r cyfarwyddyd cyn pen chwe mis os bwriedir iddo aros yn ddilys. Er na all cyfarwyddiadau erthygl 5(4) reoli gosod carafanau, gellir ei defnyddio i ddileu'r hawliau a datblygu a ganiateir sy'n caniatáu i ffensys a dulliau eraill o gau tir gael eu codi.

Mae rhai awdurdodau lleol wedi cael llwyddiant gyda chyfarwyddiadau 5(4) amserol i atal caeau rhag cael eu hisrannu yn ffisegol cyn i ffensys neu bolion fynd i mewn, a chyda chyfarwyddiadau 4(1) i achub y blaen ar ddyfodiad carafanau.

Gorchmynion Adran 102 (Dirwyn i Ben)

O dan adran 102 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, caiff awdurdod cynllunio lleol ei gwneud yn ofynnol dirwyn i ben unrhyw ddefnydd ar dir neu ddileu unrhyw adeilad neu weithiau. Mewn rhai achosion, gall defnyddio adran 102 arwain at dalu iawndal. Ceir rhagor o wybodaeth am orchymynion dirwyn i ben yn **Atodiad 2**.

Adran 215

Mae adran 215 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn rhoi'r pŵer i awdurdod cynllunio lleol wneud iawn am yr amwynderau cyhoeddus a gollir drwy ei gwneud yn ofynnol i'r perchennog adfer cyflwr y tir.

Pwer Prynu gorfodol

Fel rheol byddai'r Cynulliad Cenedlaethol yn disgwyl i unrhyw weithdrefnau statudol y bwriedir iddynt adfer tir diffaith neu hyll (megis hysbysiadau Adran 215) gael eu cymryd cyn belled ag y gellir cyn i awdurdod lleol fynd ati i ddefnyddio Prynu Gorfodol. Bryd hynny, neu os na fyddai'r gweithdrefnau hynny yn effeithiol, efallai y bydd yn briodol defnyddio pwerau Prynu Gorfodol, yn enwedig lle ceir llawer o berchnogion. Gallai'r awdurdodau lleol wedyn ymchwilio i strategaethau ôl-gaffael eraill, megis prydlesu'r tir am ei ddefnydd blaenorol, wedi gorfodi'r holl gyfamodau cyfyngus angenrheidiol er mwyn atal isrannu..

Gorfodi yn erbyn newid defnydd tir yn anghyfreithlon

Mewn rhai achosion, caiff lleiniau eu gosod yn y fath ffordd, neu eu defnyddio yn y fath ffordd, fel ei bod yn amlwg na fyddai unrhyw ddefnydd amaethyddol yn bosibl. Os nad oes unrhyw ganiatâd wedi'i roi am newid defnydd tir (er enghraifft, i ddefnydd hamdden), gellid ystyried camau gorfodi.

Camau gan y cyfryngau

Gallai'r awdurdodau cynllunio lleol a chymdeithasau amwynderau ystyried hysbysebu, hysbysiadau cyhoeddus neu ddefnyddio'r rhyngwrwyd er mwyn rhoi syniad mwy realistig i ddarpar brynwyr lleiniau o wir botensial ddatblygu eu lleiniau.

Y camau nesaf

Ynghyd ag ODPM, mae Llywodraeth y Cynulliad yn ystyried ymarferoldeb nifer o syniadau, gan gynnwys y posibilrwydd o wneud trefniadau i alluogi cyfarwyddyd erthygl 4 i gael ei gyflwyno trwy gyfrwng hysbyseb safle.

Bydd Adran 52 o Ddeddf Cynllunio ac Iawndal 2004, pan gaiff ei chychwyn yng Nghymru, yn darparu ar gyfer gwneud Rheoliadau. Byddai'r Rheoliadau hyn yn galluogi'r awdurdodau i wneud defnydd yn syth o hysbysebion atal dros dro lle na fyddai ffurfiau presennol ar orfodi a hysbysiadau atal yn cael effaith yn ddigon cyflym. Gallai hysbysiad atal dros dro fod mewn grym am hyd at 28 diwrnod, gan ddarparu amser i gyflwyno hysbysiad gorfodi neu hysbysiad atal pe bai angen.

Yn y cyfamser, gwahoddir awdurdodau cynllunio lleol i rannu unrhyw brofiadau am ymdopi â gwerthu lleiniau gwledig - boed hwnnw'n brofiad da neu ddrwg - y byddai'n fuddiol i eraill gael gwybod andanynt, gyda'r Is-adran Gynllunio (Cynllunio 2A) (Planning.Division@wales.gsi.gov.uk), a chyda'i gilydd.

Yn gywir

K S POWELL

Pennaeth yr Adran Gynllunio

ATODIAD 1

Cysylltu â'r Comisiwn Coedwigaeth:

Ardal Gogledd Cymru (tua'r gogledd o linell ar hyd yr A44 o Aberystwyth i Landrindod):

Y Comisiwn Coedwigaeth
Clawdd Newydd
Rhuthun
Sir Ddinbych
LL15 2NL
Ffôn: 01824 750492

Ardal De Cymru

Y Comisiwn Coedwigaeth
Cwrt Cantref
Ffordd Aberhonddu
Y Fenni
Sir Fynwy
NP7 7AX
Ffôn: 01873 850060

ATODIAD 2

GORCHMYNION DIRWYN I BEN

Mae adran 102 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn galluogi awdurdod cynllunio lleol i wneud gorchymyn yn ei gwneud yn ofynnol y caiff unrhyw ddefnydd o dir ei ddirwyn i ben, neu ei barhau yn ddarostyngedig i amodau (adran 102(1)(a)), neu y caiff unrhyw adeiladau neu weithiau eu newid neu eu tynnu i lawr (adran 102(1)(b)). Caiff gorchymyn hefyd roi caniatâd cynllunio am ddatblygu yn ddarostyngedig i amodau a bennir yn y gorchymyn.

Gellir gwneud gorchymyn o dan adran 102 os yw'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon ei fod yn briodol er lles cynllunio priodol yn yr ardal (gan gynnwys lles amwynder ac unrhyw amharu ar amwynder ar hyn o bryd neu yn y dyfodol). Mae'n rhaid i'r penderfyniad i wneud gorchymyn dirwyn i ben roi sylw i'r cynllun datblygu ac i unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill.

Gwneir gorchymynion dirwyn i ben er mwyn ymdrin â'r **defnydd** sy'n cael ei wneud o'r tir. Gall gorchymyn ddirwyn unrhyw ddefnydd ar dir (boed cyfreithlon neu anghyfreithlon i ben) neu, fel arall, gall orfodi amodau ar barhau â defnydd o dir. Gall hefyd ei gwneud yn ofynnol i unrhyw adeiladau neu weithiau gael eu newid neu eu tynnu i lawr.

Gellir gwneud cais am iawndal i'r awdurdod cynllunio lleol o dan adran 115 o'r Ddeddf os dangosir bod person sydd â buddiant yn y tir wedi dioddef niwed o ganlyniad i'r gorchymyn. Efallai y bydd gan bersonau eraill hawl i gael iawndal mewn perthynas â'r ffaith yr amharwyd ar eu mwynhad o'r tir neu wrth gyflawni gwaith i gydymffurfio â'r gorchymyn.

Ar wahân i orchymynion dirymu ac addasu nad ydynt yn destun gwrthwynebiad, mae angen i orchymynion dirwyn i ben gael eu cadarnhau gan y Cynulliad Cenedlaethol. Mae gan y Cynulliad bŵer i addasu'r gorchymyn a gyflwynir, gan gynnwys y pŵer i roi caniatâd cynllunio neu i addasu'r caniatâd cynllunio a roddir yn y gorchymyn. Cyn cadarnhau gorchymyn o'r fath, mae'n rhaid i'r Cynulliad Cenedlaethol roi cyfle i unrhyw berson y cyflwynwyd y gorchymyn iddo gael ei wrando.

Mae gan y Cynulliad Cenedlaethol y pŵer i wneud gorchymyn dirwyn i ben os yw'n ymddangos yn gyfleus i'r Cynulliad wneud hynny (adran 104). Byddai gan orchymyn o'r fath yr un effaith â phe bai wedi'i wneud gan awdurdod cynllunio lleol a'i gadarnhau gan y Cynulliad Cenedlaethol.