

Pennod 8: Ceisiadau i'r awdurdod cynllunio

CYFLWYNIAD

8.1 Gellir awdurdodi cynigion datblygu mewn sawl ffordd:

- 1) drwy ganiatâd a roddir drwy orchymyn datblygu, heb fod angen unrhyw fanylion i'w cymeradwyo (fel arfer ar gyfer mân gynigion megis estyniadau bach i anheddau);¹
- 2) drwy ganiatâd a roddir mewn egwyddor drwy orchymyn datblygu, yn amodol ar gymeradwyaeth yr awdurdodau cynllunio perthnasol (megis mewn perthynas ag adeiladau amaethyddol neu biblinellau);²
- 3) drwy ganiatâd a roddir mewn ymateb i gais penodol, heb fod angen cymeradwyo manylion (naill ai am nad oes unrhyw fanylion i'w cymeradwyo, neu am fod digon o fanylion wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais fel bod yr awdurdod cynllunio wedi'i fodloni eu bod yn dderbyniol);
- 4) drwy ganiatâd llawn, a roddir yn ddarostyngedig i amod y caiff manylion eu cymeradwyo'n ddiweddarach (am fod y manylion a gyflwynwyd yn anfodddhaol neu am fod rhai manylion wedi cael eu hepgor);
- 5) drwy ganiatâd amlinellol, a roddir yn amodol ar rai materion a gedwir yn ôl ac ar gymeradwy manylion eraill yn ddiweddarach (a ddefnyddir fel arfer r gyfer datblygiadau mawr).

8.2 Yn Lloegr, cyflwynwyd math arall o ganiatâd, a elwir yn "caniatâd mewn egwyddor", gan Ddeddf Tai a Chynllunio 2016; nid oes caniatâd cyfatebol yng Nghymru.

8.3 Yn ein Papur Ymgynghori, nodwyd gennym nad yw'r cynllun statudol sy'n sail i'r gwahanol fathau o awdurdodi yn rhesymegol nac yn gyson.³ Mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 wedi'i drafftio drwy gyfeirio at yr amrywiol fathau o ganiatâd, cydsyniad, cymeradwyaeth neu awdurdodiad y gellir ei r(h)oi, ond nid yw'n cyfeirio o gwbl at y mathau o geisiadau y gellir eu gwneud,⁴ sy'n golygu bod y system yn ddiangen o gymhleth.

8.4 Ym Mhennod 7, ystyriwyd cymeradwyo datblygiad mewn egwyddor drwy orchymyn datblygu. Yn y Bennod hon, rydym yn ystyried y broses o wneud cais am gymeradwyaeth drwy gais i'r awdurdod cynllunio, gan gynnwys y broses o geisio caniatâd cynllunio; y weithdrefn gwneud cais; y broses o benderfynu ar geisiadau

¹ Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995, Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarth A (OS 1995/418).

² Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995, Atodlen 2, Rhan 6 (amaethyddiaeth) a Rhan 24 (telathrebu) (OS 1995/418).

³ Gweler y Papur Ymgynghori, para 8.3.

⁴ Papur Ymgynghori, para 8.3.

cynllunio, gan gynnwys gosod amodau; cymeradwyo manylion sy'n ofynnol o dan yr amodau; ac amrywio caniatadau cynllunio.

GWNEUD CAIS AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cynigiwyd dros dro gennym y dylid symleiddio'r gyfraith ynglŷn â cheisiadau cynllunio drwy (1) diddymu caniatâd cynllunio amlinellol;(2) ei gwneud yn ofynnol cyflwyno cynlluniau, darluniau a gwybodaeth ddigonol i ddisgrifio'r datblygiad ar y cyd â phob cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad – p'un a yw'n arfaethedig, yn mynd rhagddo neu wedi'i gwblhau;(3) galluogi'r eitemau a gyflwynir ar y cyd â cheisiadau gael eu rhagnodi mewn rheoliadau;(4) rhoi'r gallu i ymgeiswyr wahodd yr awdurdod cynllunio i roi caniatâd yn ddarostyngedig i amodau sy'n cadw un neu ragor o faterion na fanylir arno neu arnynt yn ddigonol yn y cais i'w gymeradwyo neu eu cymeradwyo'n ddiweddarach; (5) rhoi'r gallu i awdurdodau (p'un a gânt eu gwahodd i wneud hynny ai peidio) roi caniatâd yn ddarostyngedig i amodau o'r fath;a (6) galluogi awdurdodau i hysbysu'r ymgeisydd na all benderfynu ar gais oni chaiff rhagor o fanylion a nodwyd eu cyflwyno (Cwestiwn 8-1 o'r Ymgynghoriad).

Symleiddio posibl

- 8.5 Yn y Papur Ymgynghori, nodwyd gennym fod tri math o gais am ganiatâd cynllunio:
- 1) cais am ganiatâd "llawn", o dan adran 62 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990;
 - 2) cais am ganiatâd i awdurdodi datblygiad sydd eisoes wedi digwydd, o dan adran 73A;
 - 3) cais am ganiatâd amlinellol, o dan adran 92, sy'n cadw materion penodol i'w cymeradwyo'n ddiweddarach.
- 8.6 Yn y sefyllfa gyntaf a'r drydedd sefyllfa, gellir rhoi caniatâd yn ddarostyngedig i amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i fanylion penodol gael eu cymeradwyo cyn dechrau datblygiad.
- 8.7 Nodwyd gennym nad oedd unrhyw wahaniaeth amlwg o ran y gyfraith neu bolisi – nac egwyddor – rhwng rhoi caniatâd llawn, ac yna gymeradwyo materion sy'n ofynnol o dan un neu ragor o amodau, a rhoi caniatâd amlinellol ac yna gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl (ac, o bosibl, faterion eraill sy'n ofynnol o dan amodau). Yn y naill achos a'r llall, caiff egwyddor y datblygiad arfaethedig ei chymeradwyo drwy roi caniatâd i ddechrau, ond ni all fynd rhagddo'n gyfreithlon nes bod yr holl fanylion wedi cael eu cymeradwyo.⁵
- 8.8 Nodwyd gennym fod y dyddiau pan oedd ceisiadau amlinellol, yn syml, yn nodi'r safle (ceisiadau "ffin llinell goch") wedi hen fynd heibio; erbyn hyn mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu (Cymru) 2012 yn pennu safon

⁵ Papur Ymgynghori, para 8.20.

ofynnol ynglŷn â'r wybodaeth y mae'n rhaid ei chyflwyno gydag unrhyw gais, boed yn un llawn neu'n un amlinellol.

- 8.9 Nodwyd gennym hefyd nad oedd unrhyw reswm amlwg i bob golwg pam bod modd cadw pum mater penodol yn ôl mewn cais am ganiatâd amlinellol, ond nid mewn unrhyw geisiadau eraill. Ac mae un o'r rhain – tirlunio – yn aml yn ddarostyngedig i amodau mewn caniatadau llawn hefyd.⁶
- 8.10 Yn unol â hynny, awgrymwyd gennym y byddai'n symlach pe bai un weithdrefn lle mae angen i unrhyw un sy'n cynnig ymgymryd â datblygiad nas caniateir drwy orchymyn datblygu – neu sy'n ceisio awdurdodi datblygiad sydd eisoes wedi'i gwblhau – wneud cais am ganiatâd cynllunio (neu, yn symlach, "cais cynllunio"). Byddai angen cyflwyno cynlluniau, darluniau a gwybodaeth angenrheidiol i ddisgrifio'r datblygiad – gan gynnwys unrhyw faterion a bennwyd mewn rheoliadau – ar y cyd â phob cais.
- 8.11 O dan y trefniant hwn, byddai ymgeisydd yn gallu gwahodd yr awdurdod cynllunio i roi caniatâd yn ddarostyngedig i un neu ragor o amodau sy'n cadw materion penodol na fanylir arnynt yn y cais i'w cymeradwyo yn y dyfodol, ar wahân i faterion a bennwyd yn y rheoliadau. A byddai'r awdurdod yn gallu gosod amodau o'r fath o'i wirfodd.
- 8.12 Yn yr un modd, byddai awdurdod yn gallu hysbysu'r ymgeisydd mewn unrhyw achos o fewn cyfnod byr ar ôl cael cais nad yw'n gallu penderfynu ar y cais oni fydd rhagor o fanylion am faterion penodol yn cael eu cyflwyno. Dim ond mewn perthynas â cheisiadau am ganiatâd cynllunio amlinellol y mae'r weithdrefn ar gael ar hyn o bryd.⁷

Ymatebion o blaid

- 8.13 Cafwyd 65 o ymatebion i'r cynnig hwn – mwy na bron unrhyw gynnig arall⁸ – yr oedd tua hanner yn cytuno a hanner yn anghytuno.
- 8.14 Roedd y rhai a gytunodd yn gwneud hynny ar y sail bod uno caniatadau manwl ac amlinellol yn cydnabod arfer presennol i bob diben, ac y byddai'n symleiddio'r ddeddfwriaeth. Nododd Douglas Hughes Architects, er enghraifft:

We were initially surprised by the proposal to abolish outline planning permission. However, in reflection, we see this as a positive outcome. In recent years, the supporting information that we have had to submit as part of an outline planning application has closely resembled that of a full planning application. The only difference between the two is that, more often than not, outline applications are made with all matters reserved apart from Highways. ... we see the abolition of outline planning as a simplification of the planning process and one that we would support.

⁶ Papur Ymgynghori, paragraffau 8.20 – 8.22.

⁷ Papur Ymgynghori, paragraffau 8.23 – 8.25.

⁸ Denodd y cynnig i uno caniatâd cynllunio a chydsyniad adeilad rhestredig fwy o ymatebion (gweler **Pennod 13**).

8.15 Mynegodd Cymdeithas y Cyfreithwyr a Huw Williams (Geldards LLP) farn ychydig yn fwy cynnil:

We agree with the analysis of the existing law and the view that the day of “red line boundary” applications is long gone. That said, developers may be reluctant to see the disappearance of the outline permission as it still enshrines in the planning system the notion that a “bankable” permission can be secured without designing a scheme in full.

8.16 Yn ogystal ag arbed amser ac arian i'r datblygwr, efallai fod rhesymau ymarferol dilys hefyd pam nad yw manylion llawn yn ddymunol. Er enghraifft, bydd cynllun mawr sy'n cymryd blynyddoedd lawer ac sy'n cynnwys sawl cam bron yn anochel yn newid wrth i amodau'r farchnad a chwaeth newid. Mae asesu manylion llawn yn rhy fuan yn gwastraffu adnoddau prin adrannau cynllunio, gan wybod mai'r tebyg yw y cânt eu disodli neu eu hamrywio'n sylweddol maes o law.

8.17 O ganlyniad i bryderon o'r fath, awgrymwyd system gymhleth o gymeradwyo datblygiad i'w gweithredu mewn camau.

8.18 Roedd llawer o'r rhai a gefnogodd y cynnig yn cydnabod bod cydbwysedd i'w daro rhwng:

- 1) galluogi datblygwyr i gyflwyno gwybodaeth gyfyngedig i ddechrau, a mynd i gostau llunio manylion cynllun dim ond ar ôl i'r egwyddor gael ei chymeradwyo; a
- 2) galluogi awdurdodau cynllunio a rhanddeiliaid eraill i gael digon o fanylion o'r cychwyn i'w galluogi i wneud penderfyniad ar sail gwybodaeth ynghylch p'un a ddylid cymeradwyo'r datblygiad mewn egwyddor.

8.19 Nid yw'n syndod bod rhai wedi pwysleisio dymunoldeb y cyntaf, ac eraill wedi pwysleisio'r llall. Cyfeiriodd nifer at anhawster penderfynu beth oedd gwybodaeth “ddigonol” er mwyn gwneud penderfyniad priodol.

8.20 Nododd y Gymdeithas Cynhyrchion Mwynol fod y broses cynllun datblygu, sy'n arwain at neilltuo safleoedd, yn aml yn gofyn am lefelau o wybodaeth a oedd yn gyfystyr â cheisiadau amlinellol.

Ymatebion yn anghytuno

8.21 Crynhodd Cymdeithas y Bar ar Gynllunio a'r Amgylchedd (“PEBA”) y pryderon a fynegwyd gan lawer fel a ganlyn:

Outline planning permission is an important investment tool for landowners and developers. Its abolition would run the risk of unintended adverse consequences on development and investment in Wales. Such risks have not been assessed. There is no evidence that the availability of outline planning permission under the current law has resulted in adverse effects or undermined effective development management in Wales. Whilst, therefore, we understand the appeal to simplification, we consider that the current arrangements work satisfactorily and the need to avoid unnecessary concern to developers and their investors should prevail.

- 8.22 Gwnaed pwyntiau tebyg, yn gryf mewn rhai achosion, gan nifer o awdurdodau cynllunio. Nododd CS Penfro, er enghraifft fel a ganlyn:

Whilst outline applications on allocated sites appear to be of little benefit, an outline application seeking to establish the principle of development on an unallocated site has the benefit of reducing costs for a developer where the acceptability of principle is a matter of contention. Whilst outline applications contain more detail than previously, the majority are far from the detail associated with full applications.⁹

- 8.23 Gwrthwynebodd nifer o ymgynghoreion a oedd yn cynrychioli perchenogion tir a datblygwyr ar y cyfan – Ffederasiwn yr Adeiladwyr Cartref, Redrow Homes, Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad, y Gymdeithas Tai Hanesyddol, Undeb Amaethwyr Cymru, Cymdeithas Ganolog y Priswyr Amaethyddol, Ymddiriedolaeth Camlesi ac Afonydd, Arup, Boyer Planning, Sirius Planning – hefyd. Nododd Siruis Planning:

We disagree with the proposal to remove outline planning permission, in favour of a single route to full planning; this will result in higher planning fees for applicants who are unable to fund a full application, and therefore creates a barrier to new sites coming forward. There is a further risk that planning authorities will impose onerous information requirements on applicants – on the basis that the application is for full planning permission – driving up the cost of applying for planning permission.

Ystyriaeth

- 8.24 Bydd y ffactorau croes a nodwyd ym mharagraff 8.18 uchod bob amser yn codi. Mae'r broses o nodi safleoedd yn y cynllun datblygu yn un ffordd o leihau ansicrwydd, o leiaf mewn theori; ond mae'r oedi cyn paratoi cynlluniau lleol yn golygu nad yw hwn yn ateb boddhaol yn ymarferol. Mae caniatâd cynllunio amlinellol, a'r system o roi caniatâd mewn egwyddor yn Lloegr, yn un arall. Ffordd arall yw'r arfer cynyddol gyffredin o awdurdodau cynllunio yn rhoi caniatadau a ddisgrifir yn rhai llawn ond sy'n ddarostyngedig i nifer o amodau sy'n gofyn am gymeradwyo'r manylion.
- 8.25 Ar ôl ailystyried, rydym yn cydnabod bod yr hawl i gadw materion yn ôl drwy wneud cais amlinellol yn cael ei gwerthfawrogi gan ddatblygwyr. Mae'n ymddangos i ni, hyd yn oed os cafodd y gyfraith ei symleiddio yn y modd a awgrymwyd gennym, y byddai system yn datblygu eto maes o law, i fodloni'r awydd a fynegwyd yn glir gan berchenogion tir a datblygwyr am sicrwydd o ran egwyddor datblygiad.
- 8.26 Felly, nid argymhellwn y dylid diddymu caniatâd amlinellol. Fodd bynnag, ar hyn o bryd mae darpariaethau Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sy'n ymwneud â chaniatâd cynllunio amlinellol (yn adrannau 91 a 92) tua diwedd Rhan Tri. Yn ein barn ni, byddai'r gyfraith dipyn yn gliriach pe bai'r darpariaethau ynglŷn â chaniatâd amlinellol – a cheisiadau am ganiatâd o'r fath – yn cael eu dwyn ynghyd yn yr un rhan o'r Ddeddf â'r rhai sy'n ymwneud â gwneud a phenderfynu ar geisiadau am ganiatâd

⁹ Gwnaed pwyntiau tebyg gan Gyngorau Blaenau Gwent, Caerffili, Caerdydd, Casnewydd, Castell-nedd Port Talbot, Ceredigion, Merthyr Tudful a Thorfaen.

manwl (yn adrannau 62 a 70). Mae'n werth nodi mai dyna'r dull gweithredu a geir yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu).

- 8.27 Rydym hefyd o'r farn, os caiff caniatâd amlinellol ei gadw, nad oes unrhyw reswm penodol i bob golwg dros gyfyngu'r categorïau o faterion y gellir eu cadw yn ôl i'r pump sydd wedi cael eu pennu ers blynyddoedd lawer. Felly, rydym yn awgrymu, pan gaiff y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) ei ddiweddarau nesaf, dylid ystyried cynnwys categorïau eraill ochr yn ochr â'r pump traddodiadol – yn ddiaw yn dilyn ymgynghoriad yn y ffordd arferol.

Argymhelliad 8-1.

Argymhellwn y canlynol:

- (1) **dylid cadw darpariaethau Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sy'n ymwneud â chaniatâd cynllunio amlinellol yn y Bil, ond eu gwneud yn gliriach, a'u dwyn ynghyd yn yr un rhan o'r Ddeddf â'r rhai sy'n ymwneud â chaniatâd cynllunio manwl, sydd yn adrannau 62 a 70 ar hyn o bryd;**
- (2) **pan gaiff y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) ei ddiweddarau nesaf, dylid ystyried p'un a ddylid ychwanegu categorïau o faterion at y rhestr o'r rhai y gellir eu cadw yn ôl ar hyn o bryd i'w cymeradwyo'n ddiweddarach.**

Y WEITHDREFN GWNEUD CAIS

Deunydd i'w gyflwyno ar y cyd â cheisiadau

Cynigiwyd dros dro gennym na ddylai adran 327A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 – sy'n darparu bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio beidio ag ystyried ceisiadau nad ydynt yn cydymffurfio â gofynion gweithdrefnol – gael ei hailddatgan yn y Bil Cynllunio (Cwestiwn 8-2 o'r Ymgynghoriad).

- 8.28 Mae adran 327A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn darparu bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio beidio ag ystyried ceisiadau nad ydynt yn cydymffurfio â'r hyn a ragnodwyd o ran ar ba ffurf neu ym mha ffordd y mae'n rhaid i'r cais gael ei wneud neu ffurf neu gynnwys unrhyw ddogfen neu fater arall a gyflwynir ar y cyd â'r cais.¹⁰
- 8.29 Yn ein Papur Ymgynghori, nodwyd gennym fod y pryder wedi cael ei fynegi gan olygyddion *Encyclopedia of Planning Law*, y gallai adran 327A agor llwybr newydd o herio dilysrwydd caniatadau cynllunio gan drydydd partion;¹¹ ac roeddem yn rhannu'r pryder hwnnw. Ystyriwyd y nodyn yn yr *Encyclopedia* yn *R (O'Brien) v West Lancashire BC*,¹² lle cadarnhaodd y llys mai'r un oedd y dull o gadarnhau dilysrwydd

¹⁰ Papur Ymgynghori, paragraffau 8.35 – 8.47.

¹¹ Papur Ymgynghori, para 8.40.

¹² *O'Brien v West Lancashire BC* [2012] EWHC 2376 (Gweinyddol), ym mharagraff 42.

caniatâd cynllunio, hyd yn oed yn sgil deddfu adran 327A, ag a fu'n gymwys gynt, yn dilyn penderfyniad y Llys Apêl yn *Main v City of Swansea*.¹³

- 8.30 Gosododd y penderfyniad hwnnw fwy o brawf yn ôl disgrisiwn, lle bu'n rhaid rhoi sylw i'r holl amgylchiadau; ac roedd y Llys yn achos *O'Brien* o'r farn bod llys yn cadw disgrisiwn ynghylch p'un a ddylid rhoi rhwymedi lle dyfarnwyd bod cais cynllunio yn annilys. Nodwyd gennym, yng ngoleuni iaith orfodol adran 327A, nad oedd yn sicr o gwbl y byddai dyfarniad y Llys yn achos *O'Brien* yn cael ei gadarnhau mewn anghydfod yn y dyfodol.¹⁴ Yn unol â hynny, awgrymwyd gennym na ddylid cynnwys adran 327A yn y Bil.
- 8.31 Roedd 33 o blith y 40 o ymgynghoreion a ymatebodd i'r cwestiwn hwn yn cefnogi ein cynnig. Dywedodd Cymdeithas y Cyfreithwyr nad oedd y ddarpariaeth o ddefnydd mwyach, gan awgrymu y dylid bod wedi'i diddymu yn Neddf Cynllunio (Cymru) 2015. Awgrymodd Barratt & David Wilson Homes (South Wales) Ltd hefyd fod "unhelpful provision" o'r fath yn tanseilio "constructive dialogue between applicants and planning authorities".
- 8.32 Anghytunodd tri ymgynghorai â'r cynnig. Awgrymodd Allan Archer, sy'n ymgynghorydd cynllunio annibynnol, nad oedd ein pryderon ynglŷn â heriau cyfochrog gan drydydd partion mor fawr ag y dychmygwyd, a'u bod yn debygol o gael eu lliniaru gan ddehongliad llysoedd mai pŵer dewisol yn hytrach na phŵer gorfodol a geir yn y ddarpariaeth.
- 8.33 Mae'n wir nad yw'r llysoedd wedi mabwysiadu dehongliad llym o adran 327A. Mae dull gweithredu yn *O'Brien* wedi cael ei ddilyn yn fwy diweddar gan *R (Bishop) v Westminster Council*,¹⁵ lle y cadarnhaodd dirprwy farnwr y gellid arfer disgrisiwn o hyd wrth asesu p'un a oedd gwall yn peri i ganiatâd a roddwyd fod yn ddi-rym.¹⁶ Felly, ni fyddai gwall clercol na hepgoriad anfwriadol o reidrwydd yn peri i benderfyniad cynllunio fod yn ddi-rym.
- 8.34 Fodd bynnag, penderfyniadau achos cyntaf yw *O'Brien* a *Bishop*, ac mae perygl y bydd gwahanol lysoedd yn dehongli adran 327A mewn ffyrdd gwahanol. Gallai dehongliad llym o'r ddarpariaeth arwain at ddull gweithredu mwy anhyblyg lle mae pob camgymeriad a hepgoriad, hyd yn oed os yw'n ddibwys, yn peri i ganiatâd cynllunio a roddwyd fod yn ddi-rym, gan roi cyfle i her gyfochrog gan drydydd partion ar sail diffygion ffurfiol mewn ceisiadau cynllunio.
- 8.35 Anghytunodd Allan Archer hefyd â'r cynnig ar y sail y byddai dileu adran 327A yn tanseilio agweddau eraill ar y fframwaith statudol. Awgrymodd y byddai'n cyfyngu ar effeithiolrwydd adrannau 62ZA i 62ZD, sy'n rhoi pŵer i awdurdodau cynllunio gyflwyno hysbysiad i ymgeiswyr fod eu cais wedi methu â chydymffurfio â'r gofynion angenrheidiol.

¹³ (1985) 49 P&CR 26.

¹⁴ Mae'n werth nodi mai penderfyniad achos cyntaf yw *O'Brien*.

¹⁵ [2017] EWHC 3102 (Gweinyddol), sy'n dilyn penderfyniad y llys yn *O'Brien*.

¹⁶ [2017] EWHC 3102 (Gweinyddol), ar dud 37.

- 8.36 Awgrymwyd gennym yn ein Papur Ymgynghori fod adrannau 62ZA i 62ZD (“notice provisions”) yn mynd yn groes i ofynion adran 327A.¹⁷ Diben y darpariaethau hynny yw tynnu sylw ymgeiswyr at gamgymeriadau a hepgoriadau, rhoi cyfle i awdurdodau gyfeirio ceisiadau yn ôl atynt; ac atal ceisiadau rhag “[sitting] on the books waiting for additional information to be received” (CS Ceredigion). Maent yn caniatáu i awdurdodau cynllunio dderbyn ceisiadau diwygiedig hyd yn oed os cânt eu cyflwyno gyda gwallau neu hepgoriadau yn wreiddiol.
- 8.37 Mynegodd Allan Archer farn wahanol am y cynllun statudol, gan ddadlau bod y ddwy ddarpariaeth yn gallu rhyngweithio â'i gilydd. Crybwyllodd adran 62ZA(7), sy'n cyfeirio'n uniongyrchol at adran 327A, fel prawf y bwriedir i'r darpariaethau ynglŷn â hysbysiadau roi arwyddion ffurfiol nad yw awdurdodau cynllunio yn bwriadu ystyried cais, yn hytrach na phŵer amgen y gellir ei arfer i dynnu sylw'r ymgeisydd at hepgoriadau neu wallau.¹⁸
- 8.38 Rydym yn tueddu i feddwl nad yw'r fframwaith statudol yn cael ei ddefnyddio yn y ffordd y mae Allan Archer yn ei hawgrymu. Mae awdurdodau cynllunio wedi nodi eu bod wedi dehongli'r darpariaethau ynglŷn â hysbysiadau fel systemau rhybuddio yn hytrach nag arwyddion bod penderfyniad terfynol i wrthod y cais yn unol ag adran 327A wedi'i wneud. Cyflwynir hysbysiadau i ymgeiswyr fel ffodd o ddechrau deialog ynghylch unrhyw hepgoriadau neu gamgymeriadau mewn cais.
- 8.39 Gallai dileu'r ddyletswydd i wrthod ceisiadau o dan adran 327A godi pryderon y gallai pwerau awdurdodau cynllunio i wrthod ceisiadau anghyflawn gael eu tanseilio. Mynegwyd y pryder hwn gan Gyngor Cymuned Llanddunwyd, a anghytunodd â'n cynnig ar y sail y byddai “[erode] the robustness and integrity of the planning approval process” pe bai pwerau o'r fath yn cael eu glastwreiddio.
- 8.40 Yn ein barn ni, ni fydd hepgor adran 327A yn lleihau gallu awdurdodau cynllunio i wrthod ceisiadau anghyflawn neu ddiffygiol. Mae'r gyfraith bresennol (yn dilyn penderfyniad yn *Main*) yn rhoi pŵer (yn hytrach na dyletswydd) i awdurdodau wrthod rhoi caniatâd, ar sawl sail, gan gynnwys methiannau i roi dogfennaeth neu wybodaeth ddigonol. Mae'n bwysig bod y gyfraith yn adlewyrchu realiti'r system gynllunio. Mae hyn yn cynnwys arfer awdurdodau a phenderfyniadau'r llysoedd, sy'n awgrymu mai effaith gyfyngedig iawn sydd gan ddyletswydd adran 327A yn ymarferol.
- 8.41 Rydym o'r farn na ddylai'r Bil gynnwys darpariaethau sydd ag effaith gyfyngedig neu ddim effaith o gwbl fwy na thebyg – ac sy'n cael eu cymhwysu mewn ffordd ansicr sut bynnag. Felly, rydym wedi penderfynu cadw ein cynnig i beidio â chynnwys adran 327A yn y Bil.

¹⁷ Papur Ymgynghori, paragraffau 8.44 i 8.46.

¹⁸ Noda adran 62ZA(7) “A requirement imposed under section 62 is a validation requirement in relation to an application for planning permission if the effect of the application failing to comply with the requirement is that the local planning authority must not entertain the application (see section 327A)”.

Argymhelliad 8-2.

Argymhellwn na ddylai adran 327A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 – sy'n darparu bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio beidio ag ystyried ceisiadau nad ydynt yn cydymffurfio â gofynion gweithdrefnol – gael ei hailddatgan yn y Bil.

Tystysgrifau perchenogaeth

Cynigiwyd dros dro gennym na ddylai adran 65(5) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 – sy'n darparu bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio beidio ag ystyried ceisiadau lle na chyflwynir tystysgrifau perchenogaeth ar y cyd â hwy – gael ei hailddatgan yn y Cod Cynllunio (Cwestiwn 8-3 o'r Ymgynghoriad).

- 8.42 Noda adran 65(5) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref “a local planning authority shall not entertain an application for planning permission...unless any requirements imposed by this section have been satisfied”. Mae'r gofynion hyn yn cynnwys y gofyniad bod ymgeiswyr am ganiatâd cynllunio yn cyflwyno tystysgrif sy'n dangos naill ai mai hwy yw perchennog y tir y mae a wnelo'r cais ag ef, neu eu bod wedi hysbysu (neu wedi cymryd camau i hysbysu) y rhai sy'n berchen ar y tir.¹⁹
- 8.43 Yn ein Papur Ymgynghori, awgrymwyd gennym fod y ddarpariaeth hon yn rhwystr i awdurdodau cynllunio wrth ystyried ceisiadau.²⁰ Fel yn achos Argymhelliad 8-2, roeddem o'r farn bod gweithrediad rheol gaeth o'r fath yn annhebygol o adlewyrchu'r hyn sy'n digwydd yn ymarferol, na rhoi'r hyblygrwydd sydd ei angen ar awdurdodau cynllunio wrth ystyried ceisiadau.
- 8.44 O blith y 33 o ymgynghoreion a ymatebodd i'r cynnig hwn, cytunodd 26. Dywedodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro a Parciau Cenedlaethol Cymru fod y ddarpariaeth yn nes at ofyniad cyfreithiol, ac awgrymodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent fod tystysgrifau perchennog tir yn achosi dryswch i ymgeiswyr drwy'r amser.
- 8.45 Fodd bynnag, mynegodd sawl ymgynghorai bryder ynghylch dileu adran 65(5). Awgrymodd yr Arolygiaeth Gynllunio a CBS Pen-y-Bont ar Ogwr y gallai dileu'r ddarpariaeth arwain at sefyllfa lle mae awdurdodau cynllunio (neu'r arolygiaeth) yn gwneud penderfyniadau ar sail gwybodaeth anghywir. Er i Gyngor Dinas Casnewydd gytuno â'r cynnig mewn egwyddor, awgrymodd hefyd y gallai problemau godi “[where] landowners are unaware that applications are being made and are unable to make representations on a proposal”.
- 8.46 Ceir enghraifft o'r pryder hwn yn achos *Hanily v Minister of Local Government and Planning*,²¹ lle y cydnabu'r llys fod absenoldeb darpariaeth statudol benodol sy'n rheoleiddio'r rhai a allai wneud cais am ganiatâd cynllunio yn golygu “anybody who

¹⁹ Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (OS 2012/801 Cy 110), erthyglau 9, 10, 11, 13.

²⁰ Papur Ymgynghori, para 8.50.

²¹ [1952] 2 QB 444.

genuinely hopes to acquire the interest in the land can properly apply for planning permission”, lle mae'r perchennog wedi cael gwybod neu ddim wedi cael gwybod neu gyda neu heb gydsyniad y perchennog.²² Yn yr achos hwnnw, cwmni o weithwyr metel oedd yr ymgeiswyr, a oedd wedi cael caniatâd cynllunio, yn ddiarwybod i'r perchennog, ar gyfer tir roedd mewn cyd-drafodaethau i'w brynu. O ganlyniad, daeth y perchennog yn destun gorchymyn prynu gorfodol, er iddo gael ail gynnig, mwy proffidiol.

- 8.47 Cyfeiriodd yr Arolygiaeth Gynllunio at ein sylw yn y Papur Ymgynghori ei bod yn bwysig bod awdurdod yn gallu dibynnu ar gywirdeb tystysgrifau perchenogaeth. Gofynnodd:

if it is important to be able to rely on them being accurate, why do we no longer want to make them mandatory? If there is no compulsion to produce one, and it's an offence to falsify one, then the incentive is not to bother producing one.

- 8.48 Mae'r pryderon a'r gwrthwynebiadau hyn wedi peri i ni ddod i'r casgliad y dylai adran 65(5) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gael eu hailddatgan ar ei ffurf bresennol yn y Bil Cynllunio newydd. Cawsom ein darbwylo gan y rhai a ddadleuodd, pe câi'r gofyniad ei ddileu, y gellid atal perchenogion tir neu ddeiliaid hirdymor rhag bod yn rhan o'r broses gwneud cais neu gyfyngu ar eu rhan ynddi, nad yw'n beth dymunol, yn ein barn ni. Felly, nid ydym yn argymhell hepgor adran 65(5) o'r Bil.

Argymhelliad 8-3.

Argymhellwn y dylai adran 65(5) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (tystysgrifau perchenogaeth) gael eu hailddatgan yn y Bil ar ei ffurf bresennol.

Hysbysu tenantiaid amaethyddol a pherchenogion mwynau o geisiadau

Cynigiwyd dros dro gennym y dylid gwneud gofynion adran 65(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a'r is-ddeddfwriaeth a wnaed o dan y ddarpariaeth honno ynghylch hysbysu tenantiaid amaethyddol o geisiadau cynllunio a hysbysiadau am geisiadau mwynau yn fwy eglur er mwyn sicrhau mai dim ond mewn achosion perthnasol y tynnir sylw ymgeiswyr at y darpariaethau (Cwestiwn 8-4 o'r Ymgynghoriad).

- 8.49 Nodwyd gennym yn ein Papur Ymgynghori fod rhai ymgeiswyr (ac awdurdodau cynllunio) yn drysu rhwng y gofynion sy'n ymwneud â'r gofyniad o dan adran 65(2) i hysbysu tenantiaid amaethyddol a pherchenogion hawliau mwynol o geisiadau cynllunio. Awgrymwyd gennym y dylai'r ddarpariaeth berthnasol yn y Bil gael ei drafftio er mwyn ei gwneud yn eglur mai dim ond mewn achosion perthnasol (nad ydynt yn codi'n aml) y mae'r gofyniad yn gymwys – ac y dylid tynnu sylw ymgeiswyr ati.²³

²² [1952] 2 QB 444, ar dud 451.

²³ Papur Ymgynghori, para 8.55.

8.50 Cytunodd pob un o'r 32 o ymgynghoreion a ymatebodd i'r cwestiwn hwn â'r cynnig. Nododd CS Caerfyrddin fod y ddarpariaeth "has always been an area of confusion [because of] the way it is written". Cytunodd CBS Blaenau Gwent hefyd, gan awgrymu y byddai eglurhad yn dileu'r angen i gyflwyno tystysgrifau daliadau amaethyddol ar gyfer "the majority of applications, where it is clearly not an issue".

8.51 Rydym o'r farn y dylid cadw'r cynnig.

Argymhelliad 8-4.

Argymhellwn y dylai gofynion adran 65(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a'r is-ddeddfwriaeth a wnaed o dan y ddarpariaeth honno ynghylch hysbysu tenantiaid amaethyddol o geisiadau cynllunio a hysbysiadau am geisiadau mwynau gael eu hailddrafftio er mwyn nodi eu terfynau wrth eu cymhwyso yn glir.

PENDERFYNU AR GEISIADAU CYNLLUNIO

Y pŵer i wrthod penderfynu ar geisiadau

Cynigiwyd dros dro y dylai adran 70A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (pŵer i wrthod ceisiadau tebyg) gael ei hailddatgan yn y Cod Cynllunio fel y saif yn sgil diwygiad gan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 (Cwestiwn 8-5 o'r Ymgynghoriad).

8.52 Rhoddodd 70A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel y'i cyflwynwyd gyntaf yn Neddf Cynllunio a Digolledu 1991, bŵer i awdurdodau cynllunio wrthod penderfynu ar geisiadau sy'n "the same or substantially the same" fel cais neu apêl a wrthodwyd gan Weinidogion Cymru yn y ddwy flynedd flaenorol, os na fu unrhyw newid sylweddol yn y cynllun datblygu nac o ran unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill.

8.53 Nod y ddarpariaeth hon oedd atal datblygwyr rhag ceisio llethu gwrthwynebwyr cynnig drwy gyflwyno ceisiadau tebyg dro ar ôl tro, ond peidio ag atal yr ymgeisydd rhag diwygio cynnig mewn ymgais i ymateb i wrthwynebiadau.²⁴

8.54 Cafodd y ddarpariaeth ei diwygio wedyn gan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a chan Ddeddf Cynllunio 2008, er mwyn caniatáu i awdurdod cynllunio wrthod penderfynu ar gais lle:

- 1) mae wedi gwrthod mwy nag un cais tebyg a lle na fu apêl yn erbyn unrhyw benderfyniad i wrthod (neu lle mae unrhyw apêl o'r fath wedi cael ei thynnu'n ôl); neu
- 2) mae'r Ysgrifennydd Gwladol wedi gwrthod cais (yn Lloegr) y tybid ei fod wedi cael ei wneud mewn ymateb i hysbysiad gorfodi.

²⁴ *R (Harrison) v Richmond-upon-Thames LBC* [2013] EWHC 1677 (Gweinyddol).

- 8.55 Mae'r fersiwn o adran 70A a ddiwygiwyd gan Ddeddf 2004 wedi bod mewn grym yn Lloegr ers 2009, ond nid yw mewn grym yng Nghymru. A dim ond yn Lloegr y mae'r diwygiadau a gyflwynwyd gan Ddeddf 2008 yn gymwys. Gwnaed rhagor o ddiwygiadau gan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015.
- 8.56 Awgrymwyd gennym yn ein Papur Ymgynghori y dylid cyflwyno'r darpariaethau hyn yng Nghymru, gan ddadlau eu bod yn cynnig ateb clir i broblem ymarferol a wynebir gan awdurdodau cynllunio.
- 8.57 Cawsom 34 o ymatebion i'r cynnig hwn, yr oedd pob un ohonynt yn cefnogi'r cynnig mewn egwyddor. Awgrymodd y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol "[that it would] deal appropriately with a current omission" yn y gyfraith.
- 8.58 Mynegodd dau ymgynghorai bryder ynglŷn â chwmpas y cynnig. Awgrymodd Huw Evans y dylai'r pŵer fod wedi'i gyfyngu i geisiadau "with no detail or information...[addressing] matters which led to a refusal of planning permission". I'r gwrthwyneb, awgrymodd Grŵp Cynghori Ardal Gadwraeth Llandaf y dylid ei ehangu i gynnwys ceisiadau eraill a gyflwynir gan ddatblygwyr blinderus, gan gynnwys ceisiadau am newidiadau perthnasol i geisiadau.
- 8.59 Er bod dadleuon o blaid cefnogi newidiadau i'r ddau gyfeiriad, rydym o'r farn bod y fframwaith presennol fel y saif yn taro cydbwysedd priodol rhwng anghenion awdurdodau cynllunio ac ymgeiswyr. Gallai cyfyngu ar y pŵer neu ei ymestyn, yn y ffyrdd a awgrymwyd uchod, ei gwneud yn rhy anodd i ddatblygwyr gyflwyno ceisiadau olynol neu i awdurdodau cynllunio osgoi'r costau sy'n gysylltiedig ag asesu nifer o geisiadau. A dylid cofio bod adran 70A ond yn rhoi pŵer i awdurdod wrthod cais o dan unrhyw rai o'r amgylchiadau a bennwyd, nid dyletswydd i wneud hynny.
- 8.60 Felly rydym o'r farn y dylid cynnwys yr adran yn y Bil Cynllunio ar y ffurf y mae'n gymwys yn Lloegr ar ôl diwygio Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Deddf Cynllunio 2008, ac fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015.

Argymhelliad 8-5.

Argymhellwn y dylai adran 70A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (pŵer i wrthod ceisiadau tebyg) gael ei hailddatgan yn y Bil ar y ffurf y mae'n gymwys yn Lloegr ar ôl diwygio Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Deddf Cynllunio 2008, ac fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015.

Olrhain ar y cyd

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai adran 78A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sy'ngalluogi cyfnod o awdurdodaeth ddeuol rhwng yr awdurdodau cynllunio a'r Arolygiaeth Gynllunio gael ei hailddatgan yn y Cod Cynllunio (Cwestiwn 8-6 o'r Ymgynghoriad).

- 8.61 Mae'r broses o "olrhain ceisiadau ar y cyd" yn golygu cyflwyno ceisiadau dyblyg i awdurdod cynllunio. Mae'n caniatáu i ymgeisydd apelio i'r Arolygiaeth yn erbyn

penderfyniad tybiedig i wrthod un cais, a pharhau i drafod y llall â'r awdurdod cynllunio ar yr un pryd.

- 8.62 Mae i'r arfer fanteision ac anfanteision. Mae'n caniatáu i ddatblygwyr gael dylanwad dros awdurdodau cynllunio, a'u hannog i gyflymu'r broses gwneud penderfyniad, gan arwain at lai o gostau ac ansicrwydd. Mae hefyd yn rhoi cyfle i ddeialog adeiladol barhau rhwng y partïon. Ar y llaw arall, gall osod beichiau sylweddol ar awdurdodau cynllunio drwy eu gorfodi i ymateb i apêl ar yr un pryd â chyd-drafod.
- 8.63 Mewn ymgais i gyfyngu ar arferion o'r fath, cyflwynwyd dwy ddarpariaeth yn Neddf 1990:
- 1) adran 70B o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, (a gyflwynwyd gan adran 43 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004), sy'n rhoi'r pŵer i awdurdodau cynllunio wrthod penderfynu ar geisiadau sy'n gorgyffwrdd;
 - 2) adran 78A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, a gyflwynwyd gan adran 50 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, a gyflwynodd gyfnod pan fo modd arfer awdurdodaeth ddeuol, gan ganiatáu i'r awdurdod cynllunio gyhoeddi penderfyniad hyd yn oed os yw apêl wedi cael ei chyflwyno.
- 8.64 Mae adran 70B mewn grym yn Lloegr, ond nid yng Nghymru; ond mae adran 78A bellach mewn grym yng Nghymru ond nid yn Lloegr.²⁵
- 8.65 Awgrymwyd gennym yn ein Papur Ymgynghori nad oedd yn ddymunol cyflwyno adran 70B yng Nghymru, gan ei bod yn tanseilio dilysrwydd y weithdrefn olrhain ar y cyd ei hun, a all fod yn ddefnyddiol mewn rhai achosion.²⁶ Awgrymwyd gennym hefyd fod y weithdrefn o dan 78A yn well, am ei bod yn ei gwneud yn bosibl i fanteision olrhain ar y cyd gael eu gwireddu heb fod angen cyflwyno ail gais unfath ar y cychwyn. Felly, cynigiwyd gennym y dylai adran 78A, ond nid adran 70B, gael ei hailddatgan yn y Bil.
- 8.66 Cawsom 39 o ymatebion i'r cynnig hwn, roedd 38 ohonynt yn mynegi cefnogaeth i'n cynnig. Dywedodd Sirius Planning bod olrhain ar y cyd yn helpu "[to] speed up the planning process where there are more than one development options" and "encourages applications and planning authorities to work together to find agreeable solutions". Nododd Accessible Retail hefyd "[twin-tracking] offers potential benefits to all parties".

²⁵ 2015 OS 340, erthygl 2. Mewnosodwyd darpariaethau tebyg yn y Ddeddf Adeiladau Rhestredig mewn perthynas â cheisiadau am Gydsyniad Adeilad Rhestredig a Chydsyniad Ardal Gadwraeth ac apeliadau canlyniadol (Deddf Adeiladau Rhestredig 1990, adrannau 81A, 81B (a fewnosodwyd gan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, a 43(2)); Deddf Adeiladau Rhestredig 1990, a 20A (a fewnosodwyd gan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, a 50(2)). Mae'r rheini hefyd mewn grym yn rhannol yng Nghymru.

²⁶ Papur Ymgynghori, paragraffau 8.65 i 8.68.

Argymhelliad 8-6.

Argymhellwn y dylai adran 78A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sy'n galluogi cyfnod o awdurdodaeth ddeuol rhwng yr awdurdodau cynllunio a'r Arolygiaeth Gynllunio gael ei hailddatgan yn y Bil, ond nid adran 70B (sy'n atal olrhain ar y cyd i bob diben).

Ymgynghori a chyhoedduswydd

Roeddem o'r farn, dros dro, y byddai'n ddefnyddiol cynnwys darpariaeth yn y Cod, sy'n ei gwneud yn ofynnol i bob awdurdod cynllunio baratoi datganiad sy'n pennu'r rhai yn y gymuned y bydd yn ceisio eu cynnwys wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio (Cwestiwn 8-7 o'r Ymgynghoriad).

- 8.67 Mae'r gofynion ynglŷn ag ymgynghori â'r gymuned ar hyn o bryd yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod cynllunio greu "community involvement scheme", sy'n pennu "general and specific consultation bodies" y mae angen ymgynghori â hwy wrth lunio'r cynllun datblygu lleol.²⁷ Yn Lloegr, ond nid yng Nghymru, bydd cynllun o'r fath yn pennu'r rhai yr ymgynghorir â hwy wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.²⁸ Yng Nghymru, yr unig ofynion statudol ynglŷn ag ymgynghori mewn perthynas â cheisiadau cynllunio yw'r rhai a geir yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru), sy'n rhagnodi rhestr o awdurdodau a bennir yn genedlaethol, cyrff neu bersonau y mae angen ymgynghori â hwy mewn perthynas â'r gwahanol gategoriâu o ddatblygu.²⁹
- 8.68 Yn ein Papur Ymgynghori, awgrymwyd gennym y byddai'r ddefnyddiol pe bai'r darpariaethau ynglŷn â "cynlluniau cynnwys cymunedau" yn cael eu hystyngi i benderfynu ar geisiadau cynllunio. Byddai awdurdodau cynllunio yn creu rhestr o grwpiau ac unigolion yn y gymuned, er enghraifft cymdogion neu gynghorau cymuned, y mae'n rhaid ymgynghori â hwy mewn perthynas â datblygiadau mewn ardal benodol neu ddatblygiadau o fath penodol.³⁰
- 8.69 Cawsom 55 o ymatebion i'r cynnig hwn, roedd 17 ohonynt yn cytuno ag ef. Awgrymodd Sefydliad y Peirianwyr Sifil y byddai'n caniatáu i awdurdodau cynllunio "achieve the confidence of the public in their decision making" ac "openly demonstrate that submitted concerns from the community have been duly considered". Roedd Cymorth Cynllunio Cymru hefyd o'r farn "[it would] allow interested people and communities to notify the planning authority of their interest in being consulted on applications in a particular area and/or of a particular type".

²⁷ Mae adran 63, Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a rheoliad 6 o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) (Cymru) 2005 yn rhoi dyletswydd ar awdurdodau cynllunio i greu cynllun cynnwys cymunedau a nodi ei gynnwys mewn perthynas ag ymgynghori, yn y drefn honno.

²⁸ Cymharer Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, a 18 (Lloegr); ag a 63 (Cymru).

²⁹ Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) 2012, Atodlen 4.

³⁰ Papur Ymgynghori, paragraffau 8.69 – 8.75.

- 8.70 Awgrymodd yr Ymddiriedolaeth Theatrau y byddai'r rhwymedigaeth yn arwain at "greater regard being given to those with whom the authority should consult", gan nodi bod diffyg cydymffurfiaeth â gofynion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) i ryw raddau. Awgrymodd Accessible Retail y byddai'r datganiad "assist developers in engaging in consultation", ac awgrymodd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol "[it] would help to provide certainty over the extent and consistency of neighbour consultation".
- 8.71 Anghytunodd tua 21 o ymgynghoreion (gan gynnwys 15 o awdurdodau cynllunio, POSW a POSW De-ddwyrain Cymru) â'n cynnig. Roedd y feirniadaeth yn amrywio o'r rhai a oedd yn dadlau y byddai'n rhy feichus rhoi gofyniad o'r fath ar awdurdodau cynllunio, i'r rhai a oedd yn credu bod y fframwaith statudol presennol ynglŷn â'r rhai y dylid ymgynghori â hwy mewn perthynas â cheisiadau yn ddigonol, yn enwedig o'i ystyried ochr yn ochr â'r canllawiau anstatudol presennol.
- 8.72 Mae'r gwaith ychwanegol y byddai'n rhaid i awdurdodau cynllunio ei wneud yn debygol o gynnwys y canlynol:
- 1) paratoi a diwygio'r datganiad;
 - 2) cydymffurfio â'r gofynion i ymgynghori â'r rhai a restrir yn y datganiad, ac ymateb i unrhyw sylwadau a gyflwynir;
 - 3) ymateb i unrhyw ymglyfreitha ychwanegol sy'n deillio o'r gofyniad newydd.
- 8.73 Yn ein barn ni, nid yw'r broses o baratoi a diwygio'r datganiad yn dasg sylweddol. Mae'n ofynnol eisoes i awdurdodau cynllunio baratoi rhestr debyg mewn perthynas â llunio'r cynllun datblygu lleol, felly mae'n debygol y bydd ganddynt syniad o'r grwpiau neu'r personau y byddai'n ddefnyddiol ceisio eu barn. Hefyd, fel y nododd pum awdurdod cynllunio yn eu hymateb, fel arfer bydd gan awdurdodau cynllunio bolisi ynglŷn ag ymgynghori sy'n cynnwys y rhai y mae ganddynt hawl i ymddangos mewn pwyllgorau cynllunio. Felly, nid yw'r gwaith o baratoi'r datganiad ei hun yn debygol o ofyn am adnoddau sylweddol.
- 8.74 Mae'r broses o greu datganiad hefyd yn debygol o gynyddu nifer y rhai y mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio ymgynghori â hwy. Mae'r broses ymgynghori yn cynnwys nifer o ddyletswyddau, a nodwyd fel a ganlyn gan y Barnwr McCullough yn *Cran & Others v Camden LBC*:

Consultation must take place while the proposals are still at a formative stage; those consulted must be provided with information which is accurate and sufficient to enable them to make a meaningful response; they must be given adequate time in which to do so; there must be adequate time for their responses to be considered; the consulting party must consider the responses with a receptive mind and in a conscientious manner when reaching its decision.³¹

³¹ [1995] RTR 346, ar dud 374.

- 8.75 O ran ymglyfreitha ychwanegol posibl, nodwyd gennym yn ein Papur Ymgynghori y gall paratoi datganiad ffurfiol greu disgwylid dilys y bydd ymgynghori.³² Felly, gallai'r rhai a nodwyd ar y rhestr gymryd camau i gael adolygiad barnwrol lle maent yn disgwyl cael eu cynnwys mewn ymgynghoriad o ganlyniad i'r datganiad ond nad yw hynny'n digwydd. Fodd bynnag, mae hynny'n debygol o fod yn llai anhydrin nag ymglyfreitha gan y rhai, yn absenoldeb datganiad ffurfiol, sy'n honni y dylid bod wedi ymgynghori â hwy.
- 8.76 At hynny, gallai mwy o ymgynghori osgoi gwaith y byddai'n rhaid fel arall ei wneud yn ddiweddarach. Drwy roi cyfle i randdeiliaid penodol gyfrannu i'r broses gwneud penderfyniadau, gallai awdurdodau cynllunio gyfyngu ar wrthwynebiad sy'n codi'n ddiweddarach a chasglu mwy o wybodaeth am y safle ac effeithiau tebygol cynnig datblygu. At hynny, drwy roi'r pŵer i'r awdurdodau eu hunain i gynnwys neu beidio â chynnwys grwpiau yn y datganiad gall yr awdurdodau ddiwygio neu ehangu'r rhestr, yn unol â'r adnoddau sydd ar gael iddynt.
- 8.77 Un pwynt penodol, a godwyd gan sawl cyngor cymuned, oedd ymwneud cynghorau o'r fath yn y broses gynllunio. O dan y gyfraith bresennol, mae'n rhaid i awdurdod cynllunio hysbysu cyngor cymuned o bob cais o fewn unrhyw gategori a bennwyd gan y cyngor cymuned mewn cais ffurfiol.³³ Gallai'r ddarpariaeth honno ddod yn rhan o'r gofyniad cyffredinol i'r awdurdod cynllunio baratoi datganiad cynnwys cymunedau.
- 8.78 At ei gilydd, rydym o'r farn na fyddai gofyniad i baratoi datganiad cynnwys o'r fath ddim byd amgenach na ffurfioli arfer gorau presennol yn y rhan fwyaf o achosion, ac felly rydym yn cadw ein cynnig. Ond rydym yn derbyn y dylai gofyniad o'r fath gael ei lunio yn y fath fodd ag sy'n ymgorffori hawl bresennol cynghorau cymuned i gymryd rhan os dymunant.

Argymhelliad 8-7.

Argymhellwn y dylai'r Bil gynnwys darpariaeth sy'n ei gwneud yn ofynnol i bob awdurdod cynllunio baratoi datganiad sy'n nodi'r categorïau hynny o bobl a sefydliadau yn y gymuned (gan gynnwys cynghorau cymuned a thref) y bydd yn ceisio eu cynnwys yn y broses o benderfynu ar geisiadau cynllunio.

- 8.79 Pwynt arall a wnaed gan sawl awdurdod cynllunio oedd yr angen i geisiadau mewn categorïau penodol gael eu hysbysebu yn y wasg leol. Gall cyhoedduswydd o'r fath fod yn annisgwyl o gostus, yn enwedig o gofio bod angen i bob hysbysiad o'r fath fod yn y ddwy iaith; ac yn ymarferol mae'n arwain at nifer fach iawn o ymatebion, os o gwbl. Yr awgrym yw y byddai'n fwy effeithiol i geisiadau gael eu hysbysebu ar y Porth Cynllunio neu ar wefan yr awdurdod ei hun. Rydym yn cydymdeimlo â hyn i ryw raddau, ond nodwn fod y gofyniad ar gyfer cyhoedduswydd o'r fath yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru), ac felly, yn ein barn

³² Papur Ymgynghori, para 8.71.

³³ Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Atodlen 1A, para 2, a fewnosodwyd gan Ddeddf Llywodraeth Leol (Cymru) 1994, Atodlen 4.

ni, mae'n fater y dylid ymdrin ag ef pan gaiff y Gorchymyn ei ddiwygio neu ei ddisodli nesaf.³⁴

Cynigiwyd dros dro gennym y dylid diwygio'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) i'w gwneud yn glir y dylai sylwadau ar gais cynllunio sy'n dod i law ar ôl diwedd yr ymgynghoriad 21 diwrnod ond cyn dyddiad y penderfyniad gael eu hystyried os oes modd, ond na ddylai fod gofyniad i oedi cyn ystyried y cais (Cwestiwn 8-8 o'r Ymgynghoriad).

- 8.80 Mae erthygl 21 o'r Gorchymyn yn darparu bod yn rhaid i awdurdod cynllunio, wrth benderfynu ar gais am ganiatâd cynllunio, ystyried unrhyw sylwadau a wneir... o fewn 21 diwrnod i ddechrau'r dyddiad yr arddangoswyd yr hysbysiad gyntaf".³⁵ Mae'r *Llawlyfr Rheoli Datblygu* yn awgrymu y dylid hefyd ystyried sylwadau a wnaed ar ôl y dyddiad hwn, os yw'r cais eto i'w benderfynu.³⁶
- 8.81 Awgrymodd ymatebwyr i'r Papur Cwmpasu fod y ddarpariaeth yn aneglur ynghylch p'un a ellir ystyried sylwadau a wneir ar ôl diwedd y cyfnod ymgynghori o 21 diwrnod. Felly cynigiwyd gennym y dylid gwneud y sefyllfa a nodir ar hyn o bryd yn y *Llawlyfr Rheoli Datblygu* yn fwy eglur drwy ei chynnwys yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) 2012.
- 8.82 Cawsom 41 o ymatebion i'r cynnig hwn, roedd 19 ohonynt yn cytuno ag ef. Dywedodd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol ei fod yn ffurfioli arferion presennol, gan roi cyfle i dynnu sylw ymgynghoreion a'r cyhoedd at yr arfer. Awgrymodd CBS Torfaen hefyd "embodying [the practice] in law could help provide consistency, and provide reassurance to applicants".
- 8.83 Cytunodd wyth ymgynghorai mewn egwyddor, ond mynegwyd pryder ynghylch y gallu i'w chamddefnyddio er mwyn creu oedi neu sicrhau bod pwys ychwanegol yn cael ei roi ar ymateb penodol. Disgrifiodd CBS Blaenau Gwent sut roedd cyflwyniadau hwyr yn cael eu defnyddio fel
- a tactic for objectors to deliberately submit late correspondence as this is often read out at the meeting and therefore assumes greater significance than earlier correspondence that is paraphrased in the body of a lengthy report.
- 8.84 Awgrymodd yr Arolygiaeth Gynllunio y gallai rhai ddadlau, os ystyrir sylwadau diweddarach ar gam y cais, y dylent hefyd gael eu derbyn ar gam yr apêl, – a all danseilio'r amserlen statudol dynn (a orfodir yn llym).
- 8.85 Anghytunodd 14 o ymgynghoreion eraill â'r cynnig. Gofynnodd yr Ymddiriedolaeth Camlesi ac Afonydd p'un a allai arwain at fwy o heriau cyfreithiol os na ddiffiniwyd y term "os oes modd" yn ddigonol. Dywedodd Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro fod y cynnig yn ceisio "formalise the impossible", a dadleuodd y dylai'r egwyddor "remain as a best practice approach rather than forming part of any legislation". Un nodweddd

³⁴ Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) 2012, erthygl 12.

³⁵ OS 2012/801.

³⁶ Llywodraeth Cymru, *Llawlyfr Rheoli Datblygu* (Mai 2017), para 8.2.9.

amllwg o bryderon ymgynghoreion ynglŷn â'r diwygiad a awgrymwyd yw y gallai'r cynnig arwain at sefyllfa lle mae sylwadau hwyr yn dal awdurdodau cynllunio yn wystl.

- 8.86 Rydym yn cydnabod y bydd statws sylwadau hwyr bob amser yn achosi problem. Ar y naill begwn, bydd yn rhaid i sylw perthnasol a defnyddiol gael ei anwybyddu os daw i law ddiwrnod ar ôl i'r penderfyniad gael ei wneud. Ar y llall, ni ddylai sylw perthnasol a defnyddiol gael ei anwybyddu, a hynny dim ond am iddo gyrraedd ychydig o oriau ar ôl y terfyn amser o 21 diwrnod. Ar ôl ailystyried, rydym o'r farn nad oes modd gorfodi dyletswydd i wneud rhywbeth "os oes modd"; a'i bod yn debygol o arwain at honiadau o ymddygiad amhriodol os caiff rhai sylwadau hwyr eu hystyried a bod eraill yn cael eu hanwybyddu. A rhannwn y pryder a fynegwyd gan yr Arolygiaeth Gynllunio.
- 8.87 Felly, rydym o'r farn y dylai'r ddyletswydd statudol i ystyried sylwadau ond bod yn gymwys i'r rhai sy'n dod i law cyn y terfyn amser; dylai'r rhwymedigaeth i ystyried sylwadau hwyr lle y bo modd fod yn fater o arfer da yn unig, fel y mae ar hyn o bryd.

Argymhelliad 8-8.

Argymhellwn na ddylid diwygio'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) mewn perthynas â sylwadau sy'n ymwneud â chais cynllunio sy'n dod i law ar ôl diwedd y cyfnod ymgynghori o 21 diwrnod; dylai unrhyw rwymedigaeth i ystyried sylwadau diweddarach aros, fel y mae ar hyn o bryd, yn fater o arfer da.

AMODAU AR ROI CANIATÂD CYNLLUNIO

Gwahaniaethu rhwng amodau a chyfyngiadau

Cynigiwyd dros dro gennym y dylid lleihau'r gwahaniaeth rhwng amodau a chyfyngiadau ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio, naill ai drwy ddiffinio'r term "amod" er mwyn cynnwys "cyfyngiad" neu ei gwneud yn glir bod caniatâd cynllunio a roddir mewn ymateb i gais neu apêl (yn hytrach na chaniatâd a roddir drwy orchymyn datblygu, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd) yn gallu cael ei roi yn ddarostyngedig i gyfyngiadau neu amodau (Cwestiwn 8-9 o'r Ymgynghoriad).

- 8.88 Gall awdurdod cynllunio roi caniatâd cynllunio (neu mewn ymateb i apêl) yn ddarostyngedig i amodau, o dan 70(1)(a), 72 a 79(4)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Gall caniatâd i ddatblygu a roddir drwy orchymynion datblygu fod yn ddarostyngedig i amodau neu gyfyngiadau.³⁷ Gall amodau neu gyfyngiadau fod yn gymwys i safle'r cais, tir y tu allan i safle'r cais ond o dan reolaeth yr ymgeisydd, neu dir arall, cyhyd ag y gall yr ymgeisydd gydymffurfio'n rhesymol â'r amod.
- 8.89 Yn ein Papur Ymgynghori, nodwyd gennym fod rhywfaint o wahaniaethu rhwng amodau a chyfyngiadau. O dan adran 57(3) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, lle y rhoddwyd caniatâd drwy orchymyn datblygu yn ddarostyngedig i gyfyngiad (ond

³⁷ Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, adrannau 56(5)(a), 57(3), 60(6), 61C(1)(b).

nid amod), nid oes angen caniatâd pellach os yw'r perchennog sy'n ymgeisydd yn penderfynu adfer y tir i'w ddefnydd arferol.

- 8.90 Rhoesom ddau gynnig amgen i ymgynghoreion, gan awgrymu naill ai y dylai "amodau" gael eu diffinio er mwyn cynnwys "cyfyngiadau" (Opsiw 1), neu y dylai awdurdodau cynllunio gael y pŵer i roi caniatâd yn ddarostyngedig i amodau neu gyfyngiadau (Opsiw 2).
- 8.91 Ni wnaeth y mwyafrif o'r 38 o ymgynghoreion a ymatebodd i'r cynnig hwn fynegi barn o ran Opsiw 1 neu Opsiw 2. Dadleuodd Andrew Ferguson, uwch swyddog cynllunio a oedd yn ysgrifennu yn ei rinwedd ei hun, "[it is] not clear what the distinction between conditions and limitations is", gan awgrymu felly y dylai'r ddau ddiffiniad gael eu hintegreiddio. Mabwysiadwyd y safbwynt hwn gan CBS Caerffili hefyd, a oedd yn dadlau

Most practitioners use, and understand, any requirement imposed upon a consent to be a condition, whether it requests the submission and agreement of additional information, limits the site area or scale of the development, or imposes an ongoing limitation such as hours of operation.

- 8.92 Tynnodd PEBA sylw at y penderfyniad yn *I'm Your Man Ltd v Secretary of State* – sy'n awgrymu nad oes pŵer i awdurdod cynllunio roi caniatâd sy'n ddarostyngedig i gyfyngiad.³⁸ Ond nodwn fod adrannau 62ZA(1)(b) a 71ZA o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn awgrymu, yng Nghymru o leiaf, y gellir rhoi caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i gyfyngiadau. Ac mae adran 74A, sy'n ymwneud â chaniatâd a roddir naill ai drwy orchymyn datblygu neu mewn ymateb i gais – ond sy'n gymwys yn Lloegr yn unig – yn darparu, ar gyfer yr adran honno, fod "amod" yn cynnwys "cyfyngiad".
- 8.93 Credwn o hyd nad oes unrhyw ddiben o gwbl mewn gwahaniaethu rhwng "amodau" a "cyfyngiadau". Ymddengys mai'r ffordd symlaf o gael gwared ar y materion technegol diangen sy'n codi o'r gwahaniaeth tybiedig yw, yn syml, darparu bod "amod" yn cynnwys "cyfyngiad", ac yna ddileu pob cyfeiriad at gyfyngiadau.

Argymhelliad 8-9.

Argymhellwn y dylai'r term "amod" gael ei ddiffinio er mwyn cynnwys "cyfyngiad".

Gofynion cyffredinol ynglŷn ag amodau

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai'r Bil gynnwys pŵer cyffredinol i awdurdodau cynllunio osod y cyfryw amodau [neu gyfyngiadau] ag y gwelont yn dda, cyhyd â'u bod: (1) yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o ran cynllunio;(2) yn berthnasol i'r datblygiad ac i ystyriaethau cynllunio yn gyffredinol;(3) yn ddigon

³⁸ [1999] 4 PLR 107 (CA).

manwl gywir i allu cydymffurfio â hwy a'u gorfodi; a (4) yn rhesymol ym mhob ffordd arall (Cwestiwn 8-10 o'r Ymgynghoriad).

- 8.94 Nodwyd gennym yn y Papur Ymgynghori fod pŵer cyffredinol i osod amodau ar ganiatadau cynllunio, o dan adrannau 70(1)(a) a 72 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae cwmpas y pŵer dilyffethair hwn i bob golwg wedi cael ei ystyried sawl gwaith gan y llysoedd, yn enwedig yn *Newbury District Council v Secretary of State*,³⁹ lle y cynigiodd Tŷ'r Arglwyddi dri phrawf y mae'n rhaid i unrhyw amod gydymffurfio â hwy er mwyn bod yn ddilys. Mae canllawiau Llywodraeth Cymru wedi ymhelaethu ar hyn; mae Cylchlythyr 016/2014 yn cynnig chwe phrawf ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio, sy'n debyg i'r rhai a amlinellwyd yn *Newbury*.
- 8.95 Awgrymwyd gennym y byddai'n ddefnyddiol i'r Bil gynnwys darpariaeth sy'n ymwneud â'r pŵer i osod amodau, mewn termau tebyg i'r rhai a ddefnyddiwyd yn y dyfarniad yn *Newbury* ac mewn canllawiau.
- 8.96 Ymatebodd 46 o ymgynghoreion i'r awgrym hwn, nad oedd yr un ohonynt yn anghytuno ag ef; gwnaeth sawl un sylwadau neu awgrymiadau eraill mewn perthynas ag amodau yn gyffredinol. Gwnaeth y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol a Mr Allan Archer gwestiynu'r defnydd o'r ymadrodd "fel y gwelont yn dda"; ond mae hwn wedi bod yn y statud ers blynyddoedd lawer.⁴⁰ Holodd yr Arolygiaeth Gynllunio am yr ymadrodd "yn ddigon manwl gywir". Mae'r prawf yng Nghylchlythyr 016/2014 ond yn dweud "manwl"; ein bwriad oedd egluro'r hyn a olygwyd gan hynny. Mynegodd HBF bryder ynghylch yr ymadrodd "yn berthnasol i ystyriaethau cynllunio yn gyffredinol". Ein bwriad drwy hyn oedd crynhoi'r ymadrodd yn *Newbury* "for a planning purpose and not for an ulterior one"; a'r ymadrodd yn y Cylchlythyr "yn berthnasol i gynllunio".
- 8.97 Gwnaeth rhai ymgynghoreion (mewn ymateb i'r cwestiwn hwn neu un o'r cwestiynau dilynol) bwysleisio dymunoldeb mathau penodol o amod; ond, yn ein barn ni, mater i ganllawiau ydyw, yn hytrach na statud. Awgrymodd Redrow Homes y dylai atodlen o amodau a atodir i ganiatâd penodol sy'n ei gwneud yn ofynnol i wybodaeth bellach gael ei chymeradwyo nodi'n glir pryd y dylid cyflwyno'r wybodaeth (hynny yw, cyn cychwyn, cyn gwaith adeiladu, neu cyn meddiannu). Mae hyn yn synhwyrol iawn, ond unwaith eto, dylid annog hynny mewn canllawiau, yn hytrach nai'i gwneud yn ofynnol drwy statud.⁴¹

Datgelu amodau drafft

- 8.98 Gwnaeth Cymdeithas y Cyfreithwyr a Huw Williams awgrym arall mewn perthynas ag amodau yn gyffredinol, fel a ganlyn:

Making the disclosure of draft conditions mandatory would be problematic (see CP, para 8.133). However, I suggest that making requests for draft conditions is a matter for the applicant as this may delay an application coming before the decision-maker. If an applicant thinks that seeing the draft conditions is worth the delay then that should be their prerogative. I would

³⁹ [1981] AC 578 ar dud 607 – 608 (gweler y Papur Ymgynghori, para 8.91). Gweler hefyd *Brent LBC v Secretary of State* [1998] JPL 222; a *M J Shanley Ltd v Secretary of State* [1982] JPL 380.

⁴⁰ Gweler, er enghraifft, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1947, a 14(1).

⁴¹ Gweler, er enghraifft, NPPG, para 21a-023.

therefore support a power to make regulations to enable an applicant to elect to request draft conditions and to specify a period for comments and a duty on the planning authority to consider the comments. Five working days should be a sufficient consultation period. I would also suggest a power to limit the right to specific types of development, for example “major developments” as defined in DMP(W)O.

- 8.99 Gwnaeth y Gymdeithas Cynhyrchion Mwynol, Sirius Planning ac eraill bwyntiau tebyg hefyd.
- 8.100 Mae hwn yn awgrym synhwyrol, yn ein barn ni; a nodwn fod elfen o gyd-drafod ynghylch geiriad amodau yn beth arferol mewn apeliadau ac ymchwiliadau – a'i fod yn arwain at sefyllfa lle mae'r naill ochr a'r llall yn cyflwyno atodlenni o amodau drafft, y gall yr arolygydd eu derbyn ai peidio.
- 8.101 Efallai ei bod yn ymddangos yn atyniadol awgrymu bod modd sicrhau dymunoldeb gweithredu o'r fath, yn syml, drwy gyhoeddi canllawiau addas. Fodd bynnag, mae'n cael ei gydnabod eisoes fel arfer gorau, ac nid yw hynny yn osgoi sefyllfa lle mae awdurdodau yn rhoi caniatadau yn ddarostyngedig i amodau anfoddhaol heb gyd-drafod. Felly, rydym o'r farn bod angen i unrhyw hawl i weld amodau drafft gael ei chynnwys mewn deddfwriaeth.
- 8.102 Sylweddolwn y byddai cyflwyno gweithdrefn o'r fath yn golygu rhywfaint o oedi. Fodd bynnag, yr ymgeisydd fyddai'n gyfrifol am unrhyw oedi o'r fath – a byddai'n gallu pwysu a mesur dymunoldeb penderfyniad cynharach yn erbyn y posibilrwydd y bydd yn ddarostyngedig i amodau anfuiddiol y gellid eu newid neu eu dileu drwy gyd-drafod. Yn amlwg, byddai angen addasu'r gofyniad ynglŷn â thargedau perfformiad, er mwyn sicrhau nad yw awdurdodau yn dioddef os bydd ymgeiswyr yn arfer eu hawl i weld amodau drafft.
- 8.103 Un ffordd o roi gweithdrefn o'r fath ar waith fyddai:
- 1) gosod dyletswydd ar yr awdurdod cynllunio i roi rhybudd o bum diwrnod gwaith o'i fwriad i benderfynu ar unrhyw gais;
 - 2) rhoi hawl i'r ymgeisydd weld yr amodau arfaethedig unrhyw bryd yn ystod y cyfnod hwnnw;
 - 3) rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno atodlen o amodau awgrymedig – gyda neu heb gyfarfod i'w trafod – unrhyw bryd yn ystod y deg diwrnod gwaith dilynol;
 - 4) gosod dyletswydd ar yr awdurdod i ystyried yr amodau hynny (ond nid cytuno â hwy o reidrwydd).
- 8.104 Byddai hyn, gobeithio, yn lleihau'r posibilrwydd o apeliadau ac, yn bwysicach na hynny, y posibilrwydd o osod amodau wedi'u drafftio'n wael. Os na chaiff amodau awgrymedig yr ymgeisydd (neu rai ohonynt) eu derbyn, gallai'r ymgeisydd apelio yn erbyn amodau yn y ffordd arferol – gyda chais am gostau yn fwy tebygol siŵr o fod os bydd yr arolygydd yn gosod amodau sy'n debyg i'r rhai a gynigiwyd gan yr ymgeisydd yn wreiddiol.

- 8.105 Rydym yn cydnabod y byddai angen ystyriaeth ofalus, ac ymgynghori, er mwyn llunio gweithdrefn foddhaol. Felly, rydym yn gwneud argymhelliad cyffredinol iawn, fel y gellir cynnwys pŵer galluogi priodol yn y Bil, unwaith bod cynllun posibl wedi cael ei lunio'n fanylach, i'w gyflwyno mewn rheoliadau. Gallai'r weithdrefn arfaethedig gael ei chyflwyno ar sail prawf i ddechrau, dim ond mewn perthynas â datblygiadau mawr ("mawr" yn y cyd-destun hwn i'w ddiffinio), ac yn fwy cyffredinol o bosibl, yn dibynnu ar y ffordd y mae'n gweithio'n ymarferol.

Argymhelliad 8-10.

Argymhellwn y canlynol:

- (1) **dylai'r Bil gynnwys pŵer cyffredinol i awdurdodau cynllunio osod y cyfryw amodau [neu gyfyngiadau] ag y gwelont yn dda, cyhyd â'u bod:**
 - yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o ran cynllunio,
 - yn berthnasol i'r datblygiad ac i ystyriaethau cynllunio yn gyffredinol,
 - yn ddigon manwl gywir i allu cydymffurfio â hwy a'u gorfodi
 - yn rhesymol ym mhob ffordd arall;
- (2) **dylai fod gan ymgeiswyr yr hawl i weld amodau drafft a gynigir gan awdurdod cynllunio sy'n penderfynu ar gais, gyda chyfnod cyfyngedig ar gyfer ymateb, a dyletswydd ar yr awdurdod i roi sylw i unrhyw sylwadau a wneir.**

Yn ogystal â'r pŵer cyffredinol i osod amodau a chyfyngiadau, byddai'n bosibl nodi'n benodol yn y Cod bwerau i osod mathau penodol o amodau a chyfyngiadau, a ystyriwyd yng Nghwestiynau 8-12, 8-15, 8-16 ac 8-18 o'r Ymgynghoriad.⁴² Gofynnwyd i ymgynghoreion a ddylai'r pŵer i osod pob un o'r mathau hyn o amodau neu unrhyw un ohonynt (neu eraill) fod ar sail statudol – naill ai yn y Bil neu mewn rheoliadau – neu a ddylent gael eu hymgorffori yng nghanllawiau'r Llywodraeth ar ddefnyddio amodau (Cwestiwn 8-11 o'r Ymgynghoriad).

- 8.106 Yn ogystal â'r pŵer cyffredinol i osod amodau, awgrymwyd gennym yn y Papur Ymgynghori y dylid cyfeirio at fathau penodol o amodau mewn deddfwriaeth sylfaenol neu is-ddeddfwriaeth; ond y dylai cyngor cyffredinol ar amodau gael eu cadw fel arall mewn canllawiau, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd, yn hytrach na'i ymgorffori yn y Bil.
- 8.107 Nodwyd mathau penodol o amodau, yng Nghwestiynau 8-12, 8-15, 18-16 ac 8-18, y gallai fod yn ddefnyddiol eu cynnwys yn y Bil neu mewn rheoliadau. Gofynnwyd hefyd i ymgynghoreion p'un a ddylid tynnu sylw at amodau o'r fath (neu eraill) mewn deddfwriaeth, neu a ddylent fod mewn canllawiau.

⁴² Cyfeiriodd Cwestiwn 8-11 yn y Papur Ymgynghori yn anghywir at gwestiynau 8-11, 8-14 ac 8-16. Rydym yn ddiolchgar i'r ymgynghorai a dynnodd sylw at y gwall.

- 8.108 Ymatebodd 38 o ymgynghoreion i'r cwestiwn hwn, yr oedd saith ohonynt (gan gynnwys PEBA a Chymdeithas y Cyfreithwyr) o'r farn y dylai categorïau penodol o amodau fod ar sail statudol; ac yr oedd 25 ohonynt o'r farn y dylent fod mewn canllawiau. Rydym yn cytuno, yn gyffredinol, y dylai materion manwl megis amodau fod mewn cyngor gan y Llywodraeth lle bynnag y bo modd – oni bai bod rheswm clir dros gynnwys pŵer statudol penodol.
- 8.109 Y rheswm mwyaf amlwg dros gynnwys pŵer statudol i osod amod fyddai sefyllfa lle y gall fod angen gorfodi'r amod yn erbyn rhywun heblaw'r ymgeisydd. Un enghraifft o hyn fyddai sefyllfa lle mae amod yn ei gwneud yn ofynnol i nodwedd benodol mewn adeilad gael ei gwarchod, ar ôl iddi gael ei thynnu; efallai fod enghreifftiau eraill. Fodd bynnag, ar ôl ailystyried, rydym o'r farn nad yw hyn yn gymwys i unrhyw un o'r mathau o amodau a drafodir yn y pedwar Cwestiwn yn yr Ymgynghoriad a grybwyllir uchod.

Argymhelliad 8-11.

Argymhellwn, yn ogystal â'r pŵer cyffredinol i osod amodau y cyfeirir ato yn Argymhelliad 8-10, mai dim ond pŵer penodol i osod amodau o fath penodol lle mae angen awdurdod statudol y dylid ei gynnwys yn y Bil – er enghraifft, er mwyn gallu gorfodi amod o'r fath yn erbyn person heblaw'r ymgeisydd – fel arall dylai cyngor ar amodau fod mewn canllawiau.

Amodau Grampian

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai'r Cod gynnwys darpariaeth sy'n galluogi gosod amodau i'r perwyl: (1) na fydd y gwaith cymeradwy yn dechrau nes bod rhyw ddigwyddiad penodol wedi digwydd (amod Grampian); neu (2) na fydd y gwaith cymeradwy yn cael ei wneud nes bod contract ar gyfer rhyw ddatblygiad arall wedi'i wneud; a bod caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer y datblygiad y mae'r contract yn darparu ar ei gyfer (Cwestiwn 8-12 o'r Ymgynghoriad).

- 8.110 Gellir gosod amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad gael ei ohirio nes bod digwyddiad penodol wedi digwydd. Lle mae derbynoldeb datblygiad yn dibynnu ar ffactor allanol, megis ffordd gerllaw wedi cael ei gwella, gellir rhoi caniatâd, ond ei wneud yn ddarostyngedig i amod na all ei ddechrau nes bod y mater rhagarweiniol wedi cael ei ddatrys yn foddhaol.
- 8.111 Mae Tŷ'r Arglwyddi wedi cadarnhau bod amodau o'r fath (a elwir yn amodau *Grampian*, yn sgil penderfyniad Tŷ'r Arglwyddi yn *Grampian Regional Council v City of Aberdeen*) yn ddilys.⁴³ Mae hyn yn dal i fod yn wir, hyd yn oed pan oedd y tebygolrwydd y byddai'r digwyddiad penodol yn digwydd yn isel iawn – yn ddarostyngedig i brawf afresymoldeb.⁴⁴

⁴³ (1984) 47 P&CR 633 (HL).

⁴⁴ *British Railways Board v Secretary of State* [1993] 3 PLR 125 (HL).

- 8.112 Awgrymwyd gennym yn ein Papur Ymgynghori y dylid cynnwys darpariaeth yn y Cod Cynllunio sy'n galluogi gosod amodau *Grampian* yn uniongyrchol.⁴⁵ O blith y 37 o ymgynghoreion a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, cytunodd 31, gyda Sefydliad Siartredig yr Archaeolegwyr yn disgrifio amodau *Grampian* fel "key mechanisms to secure public benefit". Cytunodd Cyfeillion y Ddaear Cymru â'r cynnig hefyd, gan awgrymu y dylid ei gymhwyso'n fwy cyffredinol, er mwyn cynnwys seilwaith lliniaru llifogydd neu ddatblygiad seilwaith tebyg arall, er mwyn "create a level playing field for developers".
- 8.113 Cyfeiriwyd hefyd at fath penodol o amod *Grampian*, a geir ar hyn o bryd yn adran 17(3) o Ddeddf Adeiladau Rhestredig 1990, lle na fydd gwaith i ddymchwel adeilad sydd wedi cael caniatâd yn dechrau nes ei bod yn sicr yn rhesymol y bydd adeilad derbynol yn cael ei godi yn ei le. Nodwyd gennym y gellid atodi amod o'r fath i ganiatâd cynllunio yn ogystal â chydsyniad adeilad rhestredig; ac y gallai gwneud dechrau datblygiad yn amodol ar ryw ddigwyddiad arall yn digwydd mewn gwirionedd.
- 8.114 Anghytunodd pedwar ymgynghorai â'r cynnig. Awgrymodd CBS Caerffili a Chyngor Caerdydd fod y gyfraith eisoes yn rhoi pwerau digonol i awdurdodau cynllunio atodi amodau *Grampian* i ganiatadau, ac felly fod y ddarpariaeth awgrymedig yn ddiangen. Defnyddiwyd y ddatl hon gan Redrow Homes hefyd nad oedd yn gweld bod angen hyn.
- 8.115 Rydym yn cytuno bod y llysoedd wedi cadarnhau cyfreithlondeb gosod amodau *Grampian* y tu hwnt i bob amheuaeth. Mae'n dilyn, o arfer yr un rhesymeg, y byddai amod o'r math a ragwelir yn adran 71 o'r Ddeddf Adeiladau Rhestredig yr un mor gyfreithlon. Felly, ar ôl ailystyried, rydym o'r farn nad oes angen pŵer statudol penodol yn y naill achos na'r llall. Ond cytunwn y byddai'n briodol rhoi enghreifftiau priodol o amodau o'r fath mewn canllawiau gan Lywodraeth Cymru.

⁴⁵ Papur Ymgynghori, paragraffau 8.102 i 8.105.

Argymhelliad 8-12.

Argymhellwn na ddylai'r Bil gynnwys darpariaeth sy'n galluogi gosod amodau yn benodol i'r perwyl:

- (1) na fydd y gwaith cymeradwy yn dechrau nes bod rhyw ddigwyddiad penodol wedi digwydd (amod Grampian); neu
- (2) na fydd y gwaith cymeradwy yn cael ei wneud nes bod:
 - contract ar gyfer rhyw ddatblygiad arall wedi'i wneud;
 - caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer y datblygiad y mae'r contract yn darparu ar ei gyfer,

ond y dylai canllawiau Llywodraeth Cymru gynnwys cyngor ar yr amgylchiadau lle y byddai amodau o'r fath yn briodol.

Amodau cyn cychwyn: egwyddor *Whitley*

Awgrymwyd dros dro gennym y byddai'n fuddiol: (1) rhoi pŵer (ond nid dyletswydd) i awdurdodau cynllunio nodi o'r cychwyn yr amodau a atodir i ganiatâd cynllunio penodol sy'n "wir gynsail amodol" sy'n mynd at wraidd y caniatâd, fel y bydd yn rhaid cydymffurfio â hwy cyn y gellir dweud bod y caniatâd wedi cael ei weithredu'n gyfreithlon (yr ail gategori a nodwyd gan y Barnwr Sullivan yn Hart Aggregates v Hartlepool BC), yn hytrach na chynsail amodol arall; (2) rhoi'r hawl i ymgeiswyr ofyn i awdurdod nodi pa un o'r amodau a atodir i ganiatâd penodol sydd wedi'i roi yw gwir gynsail amodol; a (3) rhoi hawl i ymgeiswyr, yn y naill achos a'r llall, apelio yn erbyn nodi o'r fath, heb beryglu sylwedd yr amod ei hun. Gwahoddwyd sylwadau gan ymgynghoreion; a gofynnwyd p'un a oedd unrhyw ffordd arall o wneud statws amodau cyn cychwyn yn fwy eglur (Cwestiwn 8-13 o'r Ymgynghoriad).

8.116 Yn y Papur Ymgynghori, tynnwyd sylw at yr arfer cynyddol gyffredin ymhlith awdurdodau cynllunio o osod "amodau cyn cychwyn" ar ganiatadau cynllunio – hynny yw, amodau i'r perwyl na all datblygiad ddechrau nes bod digwyddiadau penodol wedi digwydd (megis cymeradwyo manylion, neu godi ffens i ddiogelu'r safle).⁴⁶ Mae'r llysoedd wedi ystyried amodau o'r fath mewn dilyniant o achosion yn sgil penderfyniad y Llys Apêl yn *Whitley v Secretary of State for Wales*⁴⁷ – gan gynnwys *Leisure Great Britain Ltd v Isle of Wight Council*,⁴⁸ *R (Hart Aggregates) v Hartlepool BC*,⁴⁹ a *Greyfort Properties v Secretary of State*.⁵⁰

⁴⁶ Papur Ymgynghori, paragraffau 8.106 i 8.107.

⁴⁷ (1992) 64 P&CR 296 (CA).

⁴⁸ (2000) 80 P&CR 370.

⁴⁹ (2005) 2 P&CR 31.

⁵⁰ [2011] EWCA Civ 908.

- 8.117 Awgrymwyd gennym, wrth benderfynu ar statws amod o'r fath, ac effaith methiant i gydymffurfio ag ef, nad union eiriad yr amod dan sylw yw'r prif fater, ond p'un a yw'n "mynd at wraidd y caniatâd" sef ymadrodd y Barnwr Sullivan yn *Hart Aggregates*. Os felly y mae, a'i fod yn cyfateb i'r hyn a ddisgrifir yn "wir gynsail amodol" weithiau, ni fydd unrhyw ddechrau honedig ar y gwaith heb gydymffurfio â'r amod yn gweithredu'r caniatâd. Os nad felly y mae, ni fydd i ddiffyg cydymffurfiaeth yr un goblygiadau – ond bydd statws cyfreithiol amod yn y categori olaf yn fater i ddyfalu yn ei gylch o hyd. Mae sut y dylid categoreiddio unrhyw amod penodol yn gwestiwn y mae'n rhaid ei ateb yng ngoleuni'r holl amgylchiadau perthnasol.
- 8.118 Cyfeirir at y sefyllfa gyfreithiol ganlyniadol fel "egwyddor *Whitley*" weithiau, ond mae hynny ychydig yn gamarweiniol o ystyried nifer yr achosion ers *Whitley* ei hun lle mae'r egwyddor wedi cael ei datblygu. Ond mae'r llif o ymglyfreitha yn golygu bod y gyfraith yn ansicr iawn. Nodwyd gennym fod rhai awdurdodau cynllunio (yn enwedig yn Lloegr), mewn ymdrech i liniaru'r anawsterau a grëwyd, bellach yn nodi pob un o'r amodau sy'n "wir gynsail amodol" yn eu barn hwy. Awgrymwyd gennym y gallai fod yn bosibl i bob awdurdod weithredu felly, lle y bo'n briodol, a gofynnwyd am sylwadau ynghylch p'un a fyddai'n ddefnyddiol cyflwyno pŵer iddynt wneud hynny.
- 8.119 Cafwyd 51 o ymatebion i'r awgrym hwn; teg dweud mai ychydig oedd yn frwd o'i blaid. O blith y rhai a ymatebodd, roedd 13 yn ei gefnogi'n gyffredinol. Cytunodd 10 â rhan gyntaf y cynnig (y pŵer i awdurdod gategoreiddio amodau), ond nid yr ail ran na'r drydedd ran (yr hawl i ofyn am gategoreiddio, a hawl i apelio). Roedd 10 o ymatebwyr eraill yn ansicr; ac roedd 13 yn anghytuno.
- 8.120 Roedd nifer o'r ymatebwyr yn amau p'un a oedd angen y diwygiad awgrymedig, ac awgrymodd llawer – y rhai a oedd yn gefnogol ar y cyfan a'r rhai a anghytunodd – mai defnyddio canllawiau fyddai fwyaf priodol o bosibl.
- 8.121 Tynnodd eraill sylw at broblem fwy sylfaenol. Nododd PEBA fel a ganlyn:
- If a planning authority is in a position to decide that a condition framed as a condition precedent is not actually one which they would say should render commencement of development unlawful if carried out in breach of it, then that condition should not have been expressed in those terms in the first place. The same applies to the suggestion that applicants should have a right to request such an identification.
- 8.122 Cafodd ymatebion eraill eu seilio ar bryderon tebyg – nododd CBS Castell-nedd Port Talbot, er enghraifft, na ddylai gofyniad ynglŷn â thirlunio yn amlwg fod yn ddarostyngedig i amod cyn cychwyn, ond y dylid gofyn am wella manylion a gweithredu arnynt cyn i'r datblygiad gael ei feddiannu. Unwaith eto, pwysleisiwyd rôl canllawiau, a hefyd ddymunoldeb gallu ymgeiswyr i adolygu amodau drafft os dymunant.
- 8.123 Roedd y rhai a anghytunodd â'r ail ran a'r drydedd ran o'r diwygiad awgrymedig o'r farn y byddai hawl i apelio yn feichus ac yn fiwrocraidaidd iawn. Fodd bynnag, o ystyried yr anawsterau cyfreithiol o ran dosbarthu amodau'n gywir, rydym o'r farn na fyddai'n foddhaol bod gan awdurdod hawl ddilyffethair i wneud penderfyniad sydd yna'n gyfrwymol heb unrhyw hawl i apelio – fel y dengys ymglyfreitha, hyd yn oed os caiff ei gweithredu mewn ffordd ymwybodol a didwyll, mae unrhyw system yn debygol

o arwain at rai camgymeriadau, ac mae rhaid bod rhyw fodd i'w cywiro. Felly, rydym o'r farn nad oes modd gweithredu'r cynnig hwn yn rhannol.

8.124 At ei gilydd, rydym o'r farn y byddai'r weithdrefn a amlinellwyd gennym yn feichus ac yn fiwrocraataidd mewn gwirionedd, ac y gallai arwain at gymaint o ymgyfreitha ag sy'n digwydd o dan y trefniadau presennol. Rydym yn tueddu i gytuno â'r rhai a awgrymodd fod y broblem yn codi am fod rhai awdurdodau yn gosod gormod o amodau, wedi'u llunio fel amodau "cyn cychwyn", nad oes eu hangen ar y ffurf honno, nac o gwbl mewn rhai achosion. Felly, rydym yn derbyn mai'r ateb, i'r graddau y mae yna ateb, yw annog awdurdodau i beidio â gosod unrhyw amodau diangen, ac yn benodol eu hannog i beidio â drafftio amodau drwy gyfeirio at gychwyn datblygiad. Ac, yn amlwg, mater i ganllawiau yw hynny, nid deddfwriaeth.

8.125 Nodwn hefyd fod yr awgrym a wnaed gan PEBA yn hyn o beth fel a ganlyn:

One unintended consequence of the *Whitley* principle is that development which has been carried out in breach of a condition precedent and subsequently becomes immune from enforcement action is able to continue free from any conditional controls also imposed under the planning permission itself.⁵¹ We invite the Commission to consider whether this problem might be resolved through a new statutory provision that deems any such development to continue to be subject to the conditions imposed by the planning permission.

8.126 Mae hyn yn synhwyrol yn ein barn ni, ac felly rydym yn ei argymhell.

8.127 Ar bwynt cysylltiedig, nododd Cartrefi Cymunedol Cymru fel a ganlyn:

The issue is of developers not receiving proof of planning permission, including confirmation that they have fully and correctly discharged the stated pre-commencement conditions at or towards the end of the development. This confirmation is often required for lenders to have proof of compliance of the planning process, and members have experienced problems with this; records such as current decision notices or a lack of action on non-compliance are not sufficient for lenders, and a lack of concrete confirmation of compliance can be a barrier to completion of a project.

8.128 Yn amlwg, mae rhai amodau yn ymwneud â chynnal gwaith; mae rhai yn ymwneud â materion y mae'n rhaid eu datrys cyn meddiannu, neu cyn dechrau camau diweddarach; ac mae rhai yn ymwneud â meddiannu datblygiad ar ôl ei gwblhau. Ond gallwn weld y gallai fod yn ddefnyddiol i ddatblygwyr allu ceisio tystysgrif sy'n nodi'n ysgrifenedig eu bod o leiaf wedi cydymffurfio â phob un o'r amodau cyn cychwyn (boed yn "amodau cyn cychwyn gwirioneddol" neu'n amodau eraill) ac felly y gallant ddechrau ar y gwaith heb ofn camau gorfodi. Gallai cais o'r fath fod yn amodol ar dalu ffi – wedi'i chyfrifo, yn ddiau, ar sail adennill costau.

⁵¹ Gweler y Papur Ymgynghori, para 8.116.

Argymhelliad 8-13

Argymhellwn y canlynol:

- (1) mae Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi canllawiau sy'n annog awdurdodau i beidio â chreu unrhyw feichiau diangen drwy osod amodau amhriodol, ac yn benodol drwy beidio â drafftio amodau drwy gyfeirio at gychwyn datblygiad.
- (2) ni wneir unrhyw newid deddfwriaethol i alluogi amodau cyn cychwyn i gael eu categorio'n bendant (yn unol â *Hart Aggregates*);
- (3) lle y rhoddir caniatâd, yn ddarostyngedig i un neu ragor o amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol peidio cychwyn ar y datblygiad dan sylw nes bod materion penodol wedi'u datrys, gall ymgeisydd wneud cais am dystysgrif yn nodi ei fod wedi cydymffurfio â phob un o'r amodau hynny;
- (4) a phan fo datblygiad wedi cychwyn yn groes i gynsail amodol, ac wedyn yn dod yn rhydd rhag camau gorfodi, tybir bod y caniatâd a fyddai fel arall wedi'i awdurdodi wedi'i roi heb yr amod dan sylw, fel y gall yr amodau eraill ddal mewn bod ac yn orfodadwy.

Amodau ynghylch y cyfnod y gellir dechrau ar ddatblygiad

Cynigiwyd dros dro gennym y dylid cynnwys darpariaeth yn y Cod sy'n nodi:(1) bod yn rhaid i ddatblygiad gychwyn erbyn y dyddiad a bennwyd mewn unrhyw amod perthnasol; (2) bod yn rhaid i unrhyw gamau gychwyn erbyn y dyddiad a bennwyd mewn unrhyw amod sy'n berthnasol i'r cam hwnnw; a (3) yn absenoldeb unrhyw amod o'r fath, bod yn rhaid i'r datblygiad gychwyn o fewn pum mlynedd i roi caniatâd (Cwestiwn 8-14 o'r Ymgynghoriad).

- 8.129 Mae adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, yn nodi y tybir bod pob caniatâd wedi'i roi yn ddarostyngedig i'r amod bod yn rhaid i'r datblygiad dan sylw gychwyn o fewn pum mlynedd i roi caniatâd, oni bai bod yr awdurdod cynllunio yn cynnwys amod penodol sy'n nodi fel arall.⁵²
- 8.130 Nid yw'r ddarpariaeth yn crybwyll y cyfnod y mae'n rhaid i gamau datblygiad ddechrau oddi mewn iddo. Pan fydd datblygiad mawr yn cael ei gwblhau mewn camau gwahanol, nid oes unrhyw ddarpariaeth yn ei gwneud yn ofynnol i gamau gychwyn erbyn y dyddiad a bennwyd. O ran oedi mewn prosiectau y bwriedir iddynt gychwyn ar gamau gwahanol, erys y caniatâd "yn fyw" nes bod y caniatâd cyfan wedi dod i ben.
- 8.131 Nodwyd yn ein Papur Ymgynghori fod y ddarpariaeth yn aml yn cael ei chamddehongli fel gofyniad bod yn rhaid i'r holl ddatblygiad gael ei gwblhau o fewn

⁵² Gall awdurdodau cynllunio ddiwygio'r cyfnod os ydynt o'r farn ei bod yn "appropriate, having regard to the provisions of the development plan and to any other material considerations" (Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, a 91(2)).

pum mlynedd, yn ddieithriad.⁵³ Cynigiwyd gennym y dylid mewnosod darpariaeth newydd yn y Bil Cynllunio, sy'n egluro bod yn rhaid i ddatblygiad gychwyn erbyn y dyddiad a bennwyd mewn unrhyw amod perthnasol; bod yn rhaid i unrhyw gamau gychwyn erbyn y dyddiad a bennwyd mewn unrhyw amod sy'n berthnasol i'r cam hwnnw; ac yn absenoldeb unrhyw amod o'r fath, bod yn rhaid i'r datblygiad gychwyn o fewn pum mlynedd i roi caniatâd.

- 8.132 Ymatebodd 36 o ymgynghorion i'r cynnig, yr oedd 31 ohonynt yn ei gefnogi. Roedd yr ymgynghorion hyn yn awyddus i bwysleisio mai dim ond fel opsiwn diodyn y dylid defnyddio'r cyfnod o bum mlynedd, lle na roddir dyddiad cychwyn. Roedd yr ymgynghorion ar y cyfan hefyd o'r farn bod y cyfnod o bum mlynedd yn gyfnod priodol i ganiatâd aros "yn fyw". Awgrymodd Cymdeithas y Cyfreithwyr a Huw Williams y dylai'r cyfnod ddechrau pan gaiff yr amod cyn cychwyn olaf ei diddymu, er mwyn bod yn gyson â'r egwyddor gyffredinol y dylai caniatâd aros "yn fyw" – fel y gellir ei weithredu, am gyfnod o bum mlynedd.
- 8.133 Mynegodd tri ymgynghorai gefnogaeth mewn egwyddor, ond pryder ynglŷn â'r ail ddarpariaeth yn y cynnig, sy'n ymwneud â dechrau camau diweddarach. Dadleuodd Cymdeithas Tir a Busnes Cefn Gwlad a HBF fod "developers must be able to respond to market forces and should not be bound to start by a specific date" mewn perthynas â chychwyn camau penodol. Awgrymodd y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol y dylid pennu amseriad camau diweddarach drwy gyfeirio at gyfnod o amser sy'n dechrau pan fydd y cam cyntaf yn cychwyn.
- 8.134 Rydym yn derbyn bod amodau sy'n ymwneud â datblygiadau ar sawl cam yn codi materion gwahanol o'u cymharu â datblygiadau symlach. Dylent fod yn destun cyddrafod rhwng yr awdurdod cynllunio a'r datblygwr, ac ni ddylent fod yn ddarostyngedig i gyfnod diodyn.
- 8.135 Yn amodol ar y pwyntiau uchod, rydym o'r farn y dylai'r cynnig aros.

Argymhelliad 8-14.

Argymhellwn y dylid cynnwys darpariaeth yn y Bil yn nodi:

- (1) **bod yn rhaid i ddatblygiad a awdurdodir drwy ganiatâd a roddir mewn ymateb i gais gychwyn erbyn y dyddiad neu'r dyddiadau a bennwyd mewn unrhyw amod perthnasol;**
- (2) **yn absenoldeb unrhyw amod o'r fath, bod yn rhaid i'r datblygiad gychwyn o fewn pum mlynedd i roi caniatâd.**

Amodau penodol: tir o dan reolaeth yr ymgeisydd (adran 72(1)(a))

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai'r Cod gynnwys darpariaeth sy'n rhoi pwerau i awdurdodau cynllunio osod amodau sy'n darparu y dylai'r datblygiad neu'r defnydd o

⁵³ Papur Ymgynghori, para 8.119.

dir o dan reolaeth yr ymgeisydd (p'un a yw'n dir y mae'r cais wedi'i wneud mewn perthynas ag ef ai peidio) gael ei reoleiddio er mwyn sicrhau bod y datblygiad cymeradwy yn dderbyniol o ran cynllunio ac yn parhau felly (Cwestiwn 8-15 o'r Ymgynghoriad).

- 8.136 Darperir yn benodol ar gyfer mathau penodol o amod yn Neddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth a allai fel arall godi ynghylch ei gyfreithlondeb, neu bwerau awdurdod cynllunio i'w orfodi os bydd diffyg cydymffurfiaeth.
- 8.137 Mae adran 72(1)(a) yn enghraifft o ddarpariaeth o'r fath. Mae'n galluogi awdurdodau cynllunio i osod amodau sy'n rheoleiddio datblygu neu ddefnyddio unrhyw dir o dan reolaeth ymgeisydd, p'un a yw wedi'i gynnwys yn y cais ai peidio, os yw'r awdurdod o'r farn ei bod yn angenrheidiol o ran dichonoldeb y caniatâd yn gyffredinol.⁵⁴ Felly, er enghraifft, gall awdurdod ei gwneud yn ofynnol i gadw tir sy'n gyfagos i briffordd yn rhydd rhag adeiladau a llystyfiant yn uwch nag uchder penodol, er mwyn sicrhau y bydd llain welededd bob amser.⁵⁵ Nodwyd gennym yn ein Papur Ymgynghori nad ystyrir bod y cwestiwn ynghylch p'un a yw tir sy'n dod o dan gwmpas y ddarpariaeth hon "o dan reolaeth yr ymgeisydd" yn gofyn am berchenogaeth lwyf, ond caiff ei asesu fel mater o ffaith a graddau.⁵⁶
- 8.138 Awgrymwyd gennym y dylai'r ddarpariaeth hon gael ei hailddatgan yn y Bil, ynghyd ag adran 72(3). Ymatebodd 32 o ymgynghoreion i'r cynnig hwn; Roedd 30 o blaid, heb sylwadau ar y cyfan.
- 8.139 Awgrymodd Cymdeithas Tir a Busnes Cefn Gwlad fod diffyg gofyniad bod "some relevant connection between the application site and 'other land'" yn golygu bod y ddarpariaeth yn rhy eang, ac yn agored i gamddefnydd. Fodd bynnag, byddai'r gofyniad bod yn rhaid i amod fod yn berthnasol i'r datblygiad sy'n cael caniatâd yn ei gwneud yn ofynnol bod cysylltiad o'r fath.
- 8.140 Rydym o'r farn bod angen i bŵer statudol osod (ac felly orfodi) amod o'r fath, gan y gall ei gwneud yn ofynnol i weithgareddau ddigwydd (neu beidio â digwydd, yn amlach na dim) ar dir am byth, ymhell ar ôl i'r ymgeisydd gwreiddiol beidio â'i reoli.

Argymhelliad 8-15.

Argymhellwn y dylai'r Bil gynnwys darpariaeth i'r perwyl y gall awdurdodau cynllunio osod amodau sy'n darparu y dylai'r datblygiad neu'r defnydd o dir o dan reolaeth yr ymgeisydd (p'un a yw'n dir y mae'r cais wedi'i wneud mewn perthynas ag ef ai peidio) gael ei reoleiddio er mwyn sicrhau bod y datblygiad cymeradwy yn dderbyniol o ran cynllunio ac yn parhau felly.

⁵⁴ Papur Ymgynghori, para 8.123.

⁵⁵ Ardal glir, ddirwystr o amgylch cyffordd neu ffordd fynediad yw llain welededd, sy'n ei gwneud yn bosibl i'r rhai sy'n gadael y ffordd gysylltu weld traffig sy'n dod.

⁵⁶ *George Wimpey & Co Ltd v New Forest DC* (1979) 250 EG 249.

Amodau penodol: caniatadau am gyfnod penodol (Adran 72(1)(b) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990)

Roeddem o'r farn y dylai'r Cod gynnwys darpariaeth sy'n nodi, lle y rhoddwyd caniatâd am gyfnod cyfyngedig, y gall awdurdodau cynllunio ei gwneud yn ofynnol i adeiladau neu waith a awdurdodir gan y caniatâd gael eu gwaredu, neu i'r defnydd awdurdodedig ddod i ben, a bod gwaith yn cael ei wneud ar yr adeg honno i adfer y tir (Cwestiwn 8-16 o'r Ymgynghoriad).

- 8.141 Mae adran 72(1)(b) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn rhoi enghraifft arall o gategori o amod a ragnodir mewn deddfwriaeth sylfaenol er mwyn osgoi amheuaeth ynglŷn â'i ddilysrwydd. Mae'n galluogi awdurdodau cynllunio i'w gwneud yn ofynnol gwaredu unrhyw adeiladau neu waith a awdurdodwyd gan y caniatâd, neu ddirwyn unrhyw ddefnydd o dir a awdurdodwyd felly i ben, ar ddiwedd cyfnod penodedig, a chwblhau unrhyw waith sy'n ofynnol i adfer y tir ar ddiwedd y cyfnod hwnnw.
- 8.142 Mae adran 72(2) yn mynd yn ei blaen i ddiffinio caniatadau a roddir yn ddarostyngedig i'r amodau yn adran 72(1)(b) fel "planning permission granted for a limited period".⁵⁷
- 8.143 Cynigiwyd gennym y dylid cadw'r ddarpariaeth hon yn y Bil, er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ansicrwydd ynghylch pwerau awdurdod cynllunio mewn perthynas â gofynion adfer.⁵⁸ Yn benodol, efallai na fydd yr ymgeisydd yn ymwneud â'r tir mwyach erbyn adeg gorfodi'r amod, ac felly mae angen pŵer statudol penodol.
- 8.144 Roedd pob un o'r 29 o ymgynghoreion a ymatebodd yn cytuno, heb sylwadau ar y cyfan.

Argymhelliad 8-16.

Argymhellwn y dylai'r Bil, neu reoliadau o dan y Bil, alluogi gosod amodau lle y rhoddwyd caniatâd am gyfnod cyfyngedig, i'r perwyl:

- (1) **ar ddiwedd y cyfnod bod yn rhaid i'r adeiladau neu'r gwaith a awdurdodwyd gan y caniatâd gael eu gwaredu, neu fod yn rhaid i'r defnydd a awdurdodwyd ddirwyn i ben, ac**
- (2) **ar yr adeg honno, bod yn rhaid i waith i adfer y tir gael ei gwblhau.**

Amodau penodol: caniatadau am gyfnod penodol (Adran 72(3)).

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai darpariaeth sy'n cyfateb i adran 72(3) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (ynghylch amodau am gyfnod penodol) gael ei chadw yn y Cod, ond ei drafftio er mwyn ei gwneud yn glir mai dim ond yn achos (1) caniatadau am gyfnod penodol a roddir o dan adran 72(1)(a) ar hyn o bryd a (2) caniatadau am

⁵⁷ Gweler **Argymhelliad 8-9.**

⁵⁸ Papur Ymgynghori, para 8.128.

gyfnod penodol a roddwyd rhwng 1960 a 1968 y bydd yn gymwys (Cwestiwn 8-17 o'r Ymgynghoriad).

- 8.145 Cafodd y ddarpariaeth sydd bellach yn adran 72(3) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ei deddfu'n wreiddiol fel adran 41(3) o Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960, a ddaeth i rym ar 29 Awst 1960. Mae'n darparu, pan fydd caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i amod bod yn rhaid i weithrediadau gychwyn erbyn dyddiad penodol, mai dim ond er mwyn awdurdodi datblygiad a gwblheir cyn y dyddiad hwnnw y mae'n gymwys. Daeth adran 41(3) o Ddeddf 1960 yn adran 18(3) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1962 maes o law.
- 8.146 Yna, cyflwynodd adrannau 65 a 66 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1968, a ddaeth i rym ar 1 Ionawr 1969, yr amodau safonau ynghylch parhad caniatâd cynllunio (yn adrannau 91 a 92 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 bellach). A darparodd adran 67 o Ddeddf 1968 nad oedd adran 18(3) o Ddeddf 1962 yn gymwys mewn perthynas ag amodau cychwyn a osodir gan adrannau 65 a 66.
- 8.147 Fodd bynnag, mae rhai caniatadau, a roddwyd rhwng 29 Awst 1960 a 31 Rhagfyr 1968, mewn bodolaeth o hyd, a fu'n ddarostyngedig i amodau am gyfnod penodol – yn enwedig mewn perthynas â mwynau. Felly, mae adran 72(3) yn gymwys i ganiatadau o'r fath.
- 8.148 Yn gyffredinol, ni fydd adran 72(3) yn gymwys i ganiatadau a roddwyd ar neu ar ôl 1 Ionawr 1969, gan y byddant fel arfer yn ddarostyngedig i amodau a osodwyd o dan yr hyn sy'n adrannau 91 neu 92 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Ond nid yw adran 91 o Ddeddf 1990 yn gymwys i ganiatadau cynllunio a roddwyd am gyfnod penodol.⁵⁹ Ac felly, mae adran 72(3) yn gymwys i ganiatadau o'r fath.
- 8.149 Felly, cynigiwyd gennym y dylid cadw adran 72(3), ond ei gwneud yn fwy eglur er mwyn sicrhau mai dim ond i ganiatadau yn y ddau gategori cyfyngedig hyn y mae'n gymwys.⁶⁰
- 8.150 O blith y 29 o ymgynghoreion a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, cytunodd pob un, heb sylwadau ar y cyfan.

⁵⁹ Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, adrannau 72(1)(b) a 91(4)(c).

⁶⁰ Papur Ymgynghori, para 8.130.

Argymhelliad 8-17.

Argymhellwn y dylai darpariaeth sy'n cyfateb i adran 72(3) o Ddeddf Cynllunio Gwlad 1990 (ynghylch amodau am gyfnod penodol) gael ei chadw yn y Bil, ond ei drafftio er mwyn ei gwneud yn glir mai dim ond yn yr achosion canlynol y mae'n gymwys:

- (1) caniatadau a roddwyd rhwng 29 Awst 1960 a 31 Rhagfyr 1968;
- (2) caniatadau am gyfnod penodol a roddwyd o dan yr hyn sy'n adran 72(1)(b) bellach.

Amodau eraill y gellir eu gorfodi yn erbyn y rhai heblaw'r ymgeisydd

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai'r Bil, neu reoliadau o dan y Bil, alluogi gosod amodau i'r perwyl:(1) bod yn rhaid i nodweddion penodol adeilad neu dir y mae a wnelo'r caniatâd ag ef gael eu gwarchod, naill ai fel rhan ohono neu ar ôl iddynt gael eu gwahanu oddi wrtho; (2) bod yn rhaid gwneud iawn am unrhyw ddifrod a achosir i'r adeilad neu'r tir gan y gwaith a awdurdodwyd ar ôl i'r gwaith hwnnw gael ei gwblhau; neu (3) bod yn rhaid i'r adeilad neu'r tir gael ei adfer yn gyfan gwbl neu'n rhannol ar ôl i'r gwaith a awdurdodwyd gael ei gwblhau, gan ddefnyddio deunyddiau gwreiddiol i'r graddau y mae hynny'n ymarferol a chyda'r cyfryw newidiadau ag y gellir eu pennu (Cwestiwn 8-18 o'r Ymgynghoriad).

- 8.151 Nodwyd gennym fod adran 17 o Ddeddf Adeiladau Rhestredig 1990 yn rhoi enghreifftiau o fathau penodol o amodau y gall fod angen eu gorfodi yn erbyn personau heblaw'r ymgeisydd gwreiddiol. Awgrymwyd gennym y gall amodau o'r fath fod yn ddefnyddiol mewn amgylchiadau heblaw'r rhai sy'n ymwneud ag adeiladau rhestredig. Os bydd y Cod yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth benodol ynghylch y mathau o amod y gellir eu gosod, efallai y byddai'n ddefnyddiol cynnwys y rhain.
- 8.152 Ymatebodd 32 o ymgynghoreion i'r cwestiwn hwn. Cytunodd pob un â'r awgrym mewn egwyddor, ond gofynnodd rhai p'un a yw'r amodau yn ddigon manwl i gael eu gorfodi, fel y byddant yn methu â chydymffurfio â phrawf sylfaenol *Newbury*.⁶¹ Awgrymodd rhai hefyd y byddai'n fwy priodol ymdrin â materion o'r fath drwy ddatganiad dull. Nodwn y pryderon, ond mae'r ddarpariaeth eisoes mewn statud, ac nid yw wedi achosi unrhyw broblemau i bob golwg.
- 8.153 Mae'n debygol y bydd angen i'r gwaith sy'n ofynnol o dan amod o'r fath gael ei gwblhau gan, neu ar ran, yr ymgeisydd – ac fel rhan o'r gwaith a ganiatawyd i bob diben. Fodd bynnag, gall y tir dan sylw gael ei werthu yn syth ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau, felly weithiau efallai y bydd angen gorfodi gofynion yr amod yn erbyn perchennog newydd. Felly, ymddengys y byddai'n briodol i'r pŵer fod yn un statudol.

⁶¹ Gweler **para 8.94** uchod.

Argymhelliad 8-18.

Argymhellwn y dylai'r Bil alluogi gosod amodau i'r perwyl:

- (1) bod yn rhaid i nodweddion penodol adeilad neu dir y mae a wnelo'r caniatâd ag ef gael eu gwarchod, naill ai fel rhan ohono neu ar ôl iddynt gael eu gwahanu oddi wrtho;
- (2) bod yn rhaid gwneud iawn am unrhyw ddifrod a achosir i'r adeilad neu'r tir gan y gwaith a awdurdodwyd ar ôl i'r gwaith hwnnw gael ei gwblhau; neu
- (3) fod yn rhaid i'r adeilad neu'r tir gael ei adfer yn gyfan gwbl neu'n rhannol ar ôl i'r gwaith a awdurdodwyd gael ei gwblhau, gan ddefnyddio deunyddiau gwreiddiol i'r graddau y mae hynny'n ymarferol a chyda'r cyfryw newidiadau ag y gellir eu pennu.

CYMERADWYO MANYLION

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai'r Bil wneud yn fwy eglur y gyfraith a'r gweithdrefnau presennol ynghylch cymeradwyo manylion sy'n ofynnol o dan un o amodau caniatâd cynllunio, p'un a gafodd ei osod ar gais ymgeisydd (mewn perthynas â materion na fanylwyd arnynt ddigon yn y cais) neu gan yr awdurdod ei hun (Cwestiwn 8-19 o'r Ymgynghoriad).

- 8.154 Caiff caniatâd cynllunio llawn ei roi'n aml yn ddarostyngedig i un neu ragor o amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i fanylion penodol gael eu cymeradwyo'n ddiweddarach gan yr awdurdod cynllunio. A chaiff caniatâd amlinellol ei roi sy'n ei gwneud yn ofynnol cymeradwyo un neu ragor o faterion a gedwir yn ôl; a gall y caniatâd cychwynnol neu'r cymeradwyaethau canlyniadol fod yn ddarostyngedig i amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol cymeradwyo materion. Mewn ymateb i amodau a gofynion o'r fath, mae'n rhaid i ddatblygwyr wneud cais am i'r manylion dan sylw gael eu cymeradwyo.
- 8.155 Nodwyd gennym na fydd rhai darpariaethau yn Neddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sy'n ymwneud ag "applications for planning permission" yn ymestyn o bosibl i "applications for the approval of reserved matters", heb sôn am "applications for the approval of details required by a condition". Mae'r ymarfer presennol yn rhoi cyfle i wneud y ddeddfwriaeth yn fwy eglur o ran pob cais o'r fath, er mwyn sicrhau bod sail statudol dros y gweithdrefnau a weithredir ar hyn o bryd.⁶²
- 8.156 Pwysleisiwyd gennym y gellid ei gwneud yn glir nad yw penderfynu ar gais o'r fath yn gyfle i ailystyried p'un a yw'r datblygiad dan sylw yn dderbyniol mewn egwyddor, ond y dylai fod yn seiliedig ar dderbynioldeb y manylion dan sylw yn unig.⁶³

⁶² Papur Ymgynghori, paragraffau 8.137 i 8.142.

⁶³ Fel gydag adran 73(2); a gweler *Thirkell v Secretary of State* [1978] JPL 844.

- 8.157 Roedd pob un o'r 36 o ymgynghorion a ymatebodd i'r cwestiwn hwn yn cytuno. Tanlinellodd Cymorth Cynllunio Cymru a Cyfeillion y Ddaear Cymru bwysigrwydd sicrhau bod y broses o gymeradwyo manylion o'r fath yn un dryloyw. Cytunwn.

Argymhelliad 8-19.

Argymhellwn y dylai'r Bil wneud yn fwy eglur y gyfraith a'r gweithdrefnau presennol ynghylch cymeradwyo manylion sy'n ofynnol o dan un o amodau'r caniatâd cynllunio, p'un a gafodd ei osod ar gais ymgeisydd (mewn perthynas â materion na fanylwyd arnynt ddigon yn y cais) neu gan yr awdurdod ei hun.

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai fod modd i awdurdod cynllunio mewn achos priodol wrthod penderfynu ar gais i gymeradwyo un mater manwl heb gael manylion mater penodol arall ar yr un pryd (Cwestiwn 8-20 o'r Ymgynghoriad).

- 8.158 Yn gysylltiedig ag Argymhelliad 8-19 mae'n bosibl y bydd awdurdod cynllunio, mewn rhai achosion, yn amharod i gymeradwyo un mater manwl heb gael manylion un arall hefyd, fel y gellir cysylltu'r cymeradwyaethau. Nodwyd gennym yn y Papur Ymgynghori y gallai hyn sicrhau na chaiff manylion bricwaith tŷ newydd eu cymeradwyo ar wahân i ddeunyddiau'r to.
- 8.159 Cynigiwyd dros dro gennym y dylai fod modd i awdurdod cynllunio mewn achos priodol wrthod penderfynu ar gais i gymeradwyo un mater manwl heb gael manylion mater penodol arall ar yr un pryd.
- 8.160 Cafwyd 36 o ymatebion i'r cynnig hwn, yr oedd 33 ohonynt yn cytuno. Nododd CS Caerfyrddin, er enghraifft, "a number of conditions may be interdependent and without details relating to those that are interrelated the other cannot be fully considered".
- 8.161 Mynegodd dau ymgynghorai bryder ynglŷn â'r potensial i awdurdodau cynllunio ddefnyddio'r pŵer hwn i ohirio datblygiadau. Er i Ffederasiwn yr Adeiladwyr Cartrefi gytuno â'r cynnig mewn egwyddor, awgrymwyd y dylai cais gynnwys "a specified time period in which to ask for the additional information and the right of appeal against any such request, similar to that in place at the application registration stage". Gwrthwynebodd y Gymdeithas Cynhyrchion Mwynol y cynnig yn llwyr, gan awgrymu ei fod yn amlwg yn agored i gamddefnydd gan awdurdodau cynllunio. Ac awgrymodd y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol, yr Ymddiriedolaeth Camlesi ac Afonydd a Huw Evans y dylai fod gofyniad ar awdurdodau cynllunio sy'n dymuno arfer y pŵer arfaethedig i roi rhesymau dros wneud hynny. Awgrymwyd y gallai hyn helpu i leddfu unrhyw bryderon ynglŷn â'r posibilrwydd o gamddefnydd yn y cynnig.
- 8.162 Gallwn weld y byddai gofyniad i roi rhesymau, a hawl i apelio, yn atyniadol. Fodd bynnag, byddai hawl apelio ychwanegol yn feichus. Nodwn ddarpariaeth erthygl 3(2) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012, sy'n darparu:

Where the [authority] who are to determine an application for outline planning permission are of the opinion that, in the circumstances of the case, the application ought not to be considered separately from all or any of the reserved matters, they must within the period of one month beginning with the receipt of the application notify the applicant that they are unable to determine it unless further details are submitted, specifying the further details they require.

- 8.163 Gallai'r broblem y mae'r Cwestiwn hwn yn yr Ymgynghoriad yn ymwneud â hi fod yn destun darpariaeth gyfatebol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru), sy'n galluogi awdurdod i wrthod penderfynu ar gais i gymeradwyo manylion heb fod rhagor o fanylion ar gael – a allai, wrth gwrs, gynnwys testun amod arall. Ac mae eisoes hawl i apelio os yw awdurdod cynllunio yn methu â phenderfynu ar gais i gymeradwyo manylion.⁶⁴

Argymhelliad 8-20.

Argymhellwn y dylid cynnwys darpariaeth yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) sy'n galluogi awdurdod cynllunio i wrthod penderfynu ar gais i gymeradwyo mater a gedwir yn ôl neu gymeradwyaeth sy'n gofyn am amod os na ddarperir rhagor o fanylion, drwy weithdrefn sy'n cyfateb i'r hyn a geir yn erthygl 3(2) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012.

Hysbysiad o ddatblygiad a gymeradwywyd mewn egwyddor drwy orchymyn datblygu

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai'r Bil wneud yn fwy eglur y gyfraith a'r gweithdrefnau presennol ynghylch cymeradwyo manylion sy'n ofynnol gan amod caniatâd a roddwyd drwy orchymyn datblygu; neu drwy ofyniad a osodwyd gan awdurdod cynllunio yn dilyn hysbysiad o waith arfaethedig o dan orchymyn datblygu (Cwestiwn 8-21 o'r Ymgynghoriad).

- 8.164 Yn yr un modd ag y mae llawer o ganiatadau cynllunio yn cael eu rhoi'n ddarostyngedig i amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i fanylion pellach gael eu cymeradwyo, felly hefyd mae'r caniatâd a roddwyd drwy orchymyn datblygu ar gyfer categorïau penodol o ddatblygiad yn ddarostyngedig i ofyniad bod manylion yn cael eu cymeradwyo cyn dechrau'r gwaith (y weithdrefn "cymeradwyo ymlaen llaw"). Mewn rhai achosion, mae'n rhaid i bob caniatâd mewn categori penodol gael ei gymeradwyo ymlaen llaw;⁶⁵ mewn eraill, mae'n rhaid i'r awdurdod gael ei hysbysu am bob cynnig fel y gall ystyried ar sail achos unigol p'un a yw'n dymuno cael cyfle i gymeradwyo'r manylion.⁶⁶

⁶⁴ Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, a 78(1)(b), (2).

⁶⁵ Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir 1995, Atodlen 2, Rhan 11 (datblygu a ganiateir drwy Ddeddf breifat etc); Rhan 17, Dosbarth F (piblinellau nwy), Dosbarth G (ceblau trydan); Rhannau 19, 20 (mwynau).

⁶⁶ Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir 1995, Atodlen 2, Rhan 6, (amaethyddiaeth); Rhan 7 (coedwigaeth); Rhan 23 (mwynau); Rhan 24 (telathrebu); Rhan 30 (tollau); Rhan 31 (dymchwel).

8.165 Yn y naill achos a'r llall, lle mae'n rhaid i'r manylion gael eu cymeradwyo gan yr awdurdod, yna mae'n rhaid i gais gael ei gyflwyno iddo, yn fras yn unol â'r weithdrefn a amlinellir uchod.⁶⁷ Nodwyd gennym y byddai angen i unrhyw addasiadau a wneir i'r weithdrefn honno gael eu hystyried yn ofalus yng ngoleuni unrhyw oblygiadau ar gyfer y weithdrefn cymeradwyo ymlaen llaw.

8.166 Cefnogwyd hyn gan bob un o'r 30 o ymgynghoreion a ymatebodd i'r cwestiwn hwn.

Argymhelliad 8-21.

Argymhellwn y dylai'r Bil wneud yn fwy eglur y gyfraith a'r gweithdrefnau presennol ynghylch cymeradwyo manylion sy'n ofynnol:

- (1) gan amod caniatâd a roddwyd drwy orchymyn datblygu; neu
- (2) gan awdurdod cynllunio yn dilyn hysbysiad o waith arfaethedig o dan orchymyn datblygu.

Cynigiwyd dros dro y dylai'r Cod gynnwys darpariaeth sy'n nodi terfyn amser y gall yr awdurdod cynllunio ymateb i hysbysiad o gynnig i ymgymryd â datblygiad mewn categori perthnasol (er enghraifft, adeiladau ar gyfer amaethyddiaeth a choedwigaeth), yn unol ag ef, fel y gall cais fynd rhagddo os na ddaw ymateb i'r hysbysiad i law (Cwestiwn 8-22 o'r Ymgynghoriad).

8.167 O dan yr ail weithdrefn cymeradwyo ymlaen llawn o'r ddwy a grybwyllir uchod,⁶⁸ rhoddir caniatâd drwy orchymyn datblygu ar gyfer pob datblygiad mewn categori penodol (er enghraifft, adeiladau amaethyddol), a hysbysir awdurdod o gynnig penodol yn y categori hwnnw fel y gall ystyried p'un a yw'n dymuno cael cyfle i gymeradwyo manylion. Awgrymwyd gennym y gallai fod yn ddefnyddiol pe bai terfyn amser statudol y gall yr awdurdod ymateb yn unol ag ef.

8.168 O'r 38 o ymatebion i'r cwestiwn hwn, yr oedd 18 ohonynt yn cytuno, ac yr oedd chwech ohonynt yn ansicr. Nododd nifer fod terfyn amser yn bodoli eisoes mewn llawer o'r Rhannau perthnasol o Atodlen 2 i Orchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir 1995, ac nad oes angen rhagor o ddiwygio yn hyn o beth. Anghytunodd 14 o ymgynghoreion, awdurdodau cynllunio yn bennaf, a oedd yn pryderu am achosion posibl o gamddefnyddio. Nododd CBS Blaenau Gwent, er enghraifft:

the prior notification application procedure is confused, open to abuse and clear guidance on all forms of prior notification (from agriculture to telecoms to demolitions) should be issued or the entire approach to these sorts of applications re-thought.

8.169 Rydym yn cytuno y gall y broses cymeradwyo ymlaen llaw, sydd â'r nod o gynorthwyo perchenogion tir drwy osgoi'r angen am gais cynllunio llawn, ymddangos yn gymhleth

⁶⁷ Gweler **paragraffau 8.154 i 8.157.**

⁶⁸ Gweler **para 8.164**, a throednodyn **66.**

yn ymarferol. Efallai y bydd angen diweddarau canllawiau Llywodraeth Cymru, a geir yn adran 3.3 o'r *Llawlyfr Rheoli Datblygu* ar hyn o bryd. Ac nid ydym yn argymhell y defnydd ehangach o'r weithdrefn hon, fel sydd wedi digwydd yn Lloegr. Ond nid ydym yn gwneud unrhyw argymhellion ynglŷn â newid i'r terfynau amser presennol, gan eu bod yn gweithredu'n foddhaol i bob golwg ar hyn o bryd.

Argymhelliad 8-22.

Argymhellwn nad oes angen newid y gyfraith o ran y terfynau amser y dylai awdurdodau ymateb i hysbysiad o ddatblygiad a ganiatawyd gan Rannau penodol o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir yn unol â hwy (er enghraifft, y rhai sy'n ymwneud ag adeiladau ar gyfer amaethyddiaeth a choedwigaeth).

AMRYWIO CANIATÂD CYNLLUNIO

Y gyfraith bresennol

- 8.170 Lle y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad, mae tair gweithdrefn yn bodoli i ganiatáu iddo gael ei ddiwygio.
- 8.171 Yn gyntaf, gall y perchennog tir (ond neb arall) wneud cais i'r awdurdod cynllunio i wneud newid ansylweddol i ganiatâd cynllunio o dan adran 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Er mwyn penderfynu p'un a yw newid arfaethedig yn un sylweddol, mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio "have regard to the effect of the change, together with any previous changes made under this section, on the planning permission as originally granted".⁶⁹ Os bydd y cais yn llwyddiannus, bydd y caniatâd diwygiedig yn disodli (ond nid ategu) y caniatâd gwreiddiol.
- 8.172 Yn ail, gall unrhyw un wneud cais i amrywio amod a atodir i ganiatâd cynllunio, o dan adran 73. Os bydd y cais yn llwyddiannus, caiff caniatâd ychwanegol ei greu, ochr y n ochr â'r caniatâd fel y'i rhoddwyd yn wreiddiol – felly gall y naill neu'r llall gael ei weithredu. Mae adran 71ZA yn gosod amod i'r perwyl bod yn rhaid i ganiatâd gael ei weithredu yn unol â'r darluniau penodol; felly mae adran 73 i bob diben yn caniatáu cyflwyno darluniau gwahanol; mae adran 91 yn gosod amod ynglŷn â'r amser y mae'n rhaid i'r datblygiad a ganiateir ddechrau oddi mewn iddo; felly mae adran 73 yn caniatáu ar gyfer estyniad posibl.⁷⁰
- 8.173 Yn drydydd, gall unrhyw un wahodd yr awdurdod cynllunio i addasu caniatâd ar gyfer datblygiad nad yw eto wedi'i gwblhau, o dan adran 97. Neu gall yr awdurdod wneud addasiad o'r fath ei hun. Sut bynnag, bydd addasiad o'r fath yn arwain at ganiatâd newydd, sy'n peri i'r caniatâd gwreiddiol fod yn annilys.
- 8.174 Nodwyd gennym nad yw'n hollol glir pam mai dim ond perchennogion tir sy'n gallu gwneud cais o dan adran 96A i wneud newidiadau ansylweddol, o ystyried natur

⁶⁹ Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, a 96A(2).

⁷⁰ Mae hon yn ddarpariaeth sy'n gymwys yng Nghymru ond nid yn Lloegr; Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, a 73(5), a ddiwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015 a 35(7).

ddibwys y materion dan sylw. Ac mae'n anodd gweld pam y byddai awdurdod cynllunio yn gwrthwynebu pe bai datblygwyr yn troi'n ôl at eu caniatâd gwreiddiol, ar ôl iddo gael ei roi'n flaenorol.

- 8.175 Nid yw adran 96A yn ymdrin â newid sy'n sylweddol ond eto'n fân newid. Ac mae adran 97, yn syml, yn rhoi pŵer i awdurdod addasu caniatâd; nid oes unrhyw weithdrefn i unrhyw un ofyn iddo ystyried gwneud hynny (na darpariaeth ychwaith iddo ofyn am i ffi gael ei thalu). Os nad yw'r awdurdod yn fodlon addasu caniatâd o dan adran 97, mae'n rhaid i unrhyw un sy'n gofyn am newid sylweddol (p'un a yw'n un mân neu fel arall) wneud hynny felly drwy wneud cais cwbl newydd.

Diwygiadau posibl

Awgrymwyd gennym y gallai fod yn ddefnyddiol dwyn ynghyd y gweithdrefnau ar gyfer ceisio diwygio caniatadau cynllunio, o dan adran 73 a 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar hyn o bryd, yn un weithdrefn i wneud cais am unrhyw amrywiad i ganiatâd – yn fawr neu'n fân – y gellir ymdrin ag ef gan yr awdurdod cynllunio yn briodol, yng ngoleuni ei asesiad o'r graddau y mae'r newid arfaethedig yn sylweddol. Rhagwelwyd y byddai'r awdurdod yn gallu dewis caniatáu naill ai (1) y cynnig gwreiddiol a fersiwn ddiwygiedig, gyda'r ymgeisydd yn gallu gweithredu'r naill neu'r llall; neu (2) dim ond y fersiwn ddiwygiedig, a fyddai felly'n disodli'r fersiwn wreiddiol (Cwestiwn 8-23 o'r Ymgynghoriad).

- 8.176 Yn ein Papur Ymgynghori, awgrymwyd gennym bod y cyfyngiadau a osodir ar bob gweithdrefn yn afresymol, ac nad ydynt o reidrwydd yn cyfateb i anghenion ymgeiswyr.⁷¹
- 8.177 Awgrymwyd gennym y byddai'n well o bosibl pe bai un weithdrefn i bawb wneud cais i'r awdurdod i amrywio caniatâd nad yw wedi'i weithredu eto (neu nad yw wedi'i weithredu'n llawn eto). Mewn ymateb i gais o'r fath, gallai'r awdurdod gategoreiddio'r diwygiad arfaethedig fel:
- 1) adnewyddu caniatâd nad yw wedi dirwyn i ben eto;
 - 2) newid ansylweddol i'r datblygiad sydd eisoes wedi cael caniatâd (os felly, gallai newid i'r caniatâd gael ei gymeradwyo ar unwaith);
 - 3) newid sylweddol ond un mân (os felly efallai y bydd angen hysbysebu cais neu roi gwybod amdano, ond dylai fod yn ofynnol i'r awdurdod ond ystyried y newid arfaethedig, yn hytrach nag egwyddor y datblygiad); neu
 - 4) newid mawr (os felly dylai'r awdurdod ddweud wrth yr ymgeisydd yn ddi-oed am gyflwyno cais newydd, a gaiff ei ystyried o'r egwyddorion cyntaf yn y ffordd arferol).
- 8.178 Awgrymwyd gennym y byddai hyn yn symlach i ymgeiswyr, ac yn sicrhau mwy o hyblygrwydd i awdurdodau cynllunio, a all ymateb i gais i amrywio ym mha ffordd bynnag y tybiant sy'n briodol, yn dibynnu ar yr amgylchiadau penodol.⁷² Awgrymwyd

⁷¹ Papur Ymgynghori, paragraffau 8.154 – 8.158.

⁷² Papur Ymgynghori, para 8.159.

hefyd y dylai fod gan yr awdurdod ddisgresiwn i benderfynu beth yw ystyr “ansylweddol” neu “sylweddol” yn y cyd-destun hwn.

- 8.179 Cawsom 45 o ymatebion i'r cynnig hwn. Roedd pum ymgynghorai yn cefnogi'r cynnig yn gryf, gyda'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn nodi y byddai'n helpu i symleiddio'r hyn sy'n gymysgedd eithaf cymhleth o weithdrefnau.
- 8.180 Cytunodd 25 o ymgynghoreion mewn egwyddor, ond mynegwyd pryderon ynglŷn â manylion y cynnig. Gofynnodd Cyngor Sir Fynwy p'un a fyddai'r weithdrefn yn gwneud y broses orfodi'n fwy cymhleth, pe bai datblygwr yn gweithredu rhan o'r cynllun gwreiddiol a rhan o'r cynllun diwygiedig. Gofynnodd Andrew Ferguson p'un a fyddai'r cynnig yn creu amryfusedd ynglŷn â statws cytundebau adran 106.
- 8.181 Anghytunodd 11 o ymgynghoreion â'r cynnig yn gyfan gwbl. Pwysleisiodd yr Ymddiriedolaeth Camlesi ac Afonydd

It is important to keep a distinction between the two procedures given that they have different timescales for determination, and different requirements for information and consultation.

- 8.182 Mynegwyd hyn hefyd gan nifer o ymgynghoreion eraill, a oedd yn pryderu am golli adran 96A yn benodol, sydd, yn eu barn hwy, wedi cynnig ffordd gyflym a hawdd o sicrhau newid ansylweddol. Pwysleisiodd sawl un fod adran 96A yn arwain at newid i'r caniatâd gwreiddiol, ond bod adran 73 yn arwain at roi caniatâd newydd ochr yn ochr ag ef, sy'n lleihau problemau gorfodi i'r eithaf.
- 8.183 Roedd y Gymdeithas Cynhyrchion Mwynol o blaid cyflwyno gweithdrefn unedig, ond holodd sut y byddai'n gweithredu mewn perthynas â chaniatâd mwynau, a all fod mewn bodolaeth am flynyddoedd lawer.

Argymhellion

- 8.184 Ar ôl ailystyried, rydym yn cytuno y dylid cadw'r weithdrefn ar gyfer ceisiadau am newidiadau ansylweddol, o dan adran 96A, fel gweithdrefn ar wahân, am ei bod yn cynnig llwybr cyflym tuag at sicrhau mân newidiadau. A byddai'n well fwy na thebyg pe bai cais o'r fath yn arwain at amrywio'r caniatâd gwreiddiol, gan y bydd yn arwain at fwy o eglurder os bydd angen cymryd unrhyw gamau gorfodi'n ddiweddarach. Byddai unrhyw amodau (gan gynnwys y rhai ynglŷn â therfynau amser ar gyfer gweithredu) ac unrhyw rwymedigaethau cynllunio yn parhau – ac eithrio i'r graddau roeddent yn destun y newid cymeradwy.
- 8.185 Ymddengys bod ceisiadau adran 73 yn rhoi gweithdrefn ddefnyddiol ar gyfer amrywio caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, mae iddynt gyfyngiadau.
- 8.186 Nodwn i'r Barnwr Sullivan gadarnhau yn *Pye v Secretary of State* fod penderfynu ar gais o dan adran 73 yn fater y byddai'r ddyletswydd (o dan adran 70(2)) i roi sylw i'r cynllun datblygu yn gymwys iddo.⁷³ Rydym yn cwestiynu p'un a yw hyn yn gywir; ond sut bynnag byddai ein hargymhelliad ym Mhennod 5 (dwyn pob swyddogaeth o dan y Deddfau cynllunio o fewn cwmpas y ddyletswydd ynglŷn â'r cynllun datblygu – ac

⁷³ [1998] 3 PLR 72, a gymeradwywyd gan y Llys Apêl yn *R (Powergen) v Leicester CC* (2001) 81 P&CR 5, yn [26].

yn wir ddyletswyddau eraill) yn cael gwared ar ansicrwydd yn hyn o beth. A byddai hefyd yn ei gwneud yn glir bod yn rhaid ystyried y cynllun datblygu fel y mae ar adeg y cais am newid, nid fel yr oedd ar adeg y penderfyniad gwreiddiol.⁷⁴

- 8.187 Nodwn hefyd mai un ymateb posibl i gais o dan adran 73 yw y gall awdurdod roi caniatâd cynllunio heb amodau.⁷⁵ Ymddengys bod hyn yn mynd yn groes i adrannau 91 a 92, lle mae pob caniatâd yn ddarostyngedig i amod â therfyn amser. Nododd y Llys Apêl, yn *R (Powergen) v Leicester CC*, nad oedd hyn yn broblem; ond rydym o'r farn y dylid ei nodi'n glir y dylai caniatâd newydd a roddir o dan adran 73 fod yn ddarostyngedig i derfyn amser newydd – naill ai wedi'i bennu neu, yn ddiodyn, pum mlynedd – ond yn y naill achos a'r llall o roi'r caniatâd newydd, yn hytrach na'r caniatâd gwreiddiol.
- 8.188 Yn bwysicach na hynny, rydym eisoes wedi nodi uchod y gall cais o dan adran 73 gael ei ddefnyddio mewn sawl ffordd, ond rydym o'r farn y dylai fod modd gwneud cais o dan adran 73 sydd wedi'i hailddatgan nid yn unig i amrywio amodau ond hefyd i amrywio'r caniatâd mewn ffordd arall. Wrth ystyried cais o'r fath, dylai fod dyletswydd ar yr awdurdod cynllunio ystyried y rhan yn unig o'r caniatâd cynllunio y mae'r cais i amrywio yn ymwneud â hi – ond ni ddylai anwybyddu'r ystyriaethau ehangach y mae'r newid arfaethedig yn effeithio arnynt, gan y byddai cais llwyddiannus yn arwain at ganiatâd newydd.⁷⁶
- 8.189 At hynny, os bydd yr awdurdod yn penderfynu bod y newid yn un digon mân fel y gellid ymdrin ag ef drwy gais o dan y ddarpariaeth sy'n ailddatgan adran 96A, fel arfer dylai fod modd trin y cais a wnaed o dan adran 73 ar ei ffurf ailddatganedig fel pe bai wedi cael ei wneud o dan adran 96A ar ei ffurf ailddatganedig. Byddai angen addasu'r ffioedd canlyniadol yn briodol.
- 8.190 Dim ond gan neu ar ran rhywun sydd â buddiant yn y tir perthnasol y gellir gwneud cais o dan adran 96a; ac mae'n bosibl na fyddai rhywun sydd wedi gwneud cais o dan adran 73 am iddo gael ei drin o dan adran 96A. Felly dim ond gyda chaniatâd ysgrifenedig yr ymgeisydd ac (os yw'n wahanol) y perchennog y dylai'r pŵer i droi cais o dan adran 73 yn un o dan adran 96A fod yn arferadwy.
- 8.191 Ar y llaw arall, os daw'r awdurdod i'r casgliad bod y newid yn ddigon mawr fel y dylai fod yn destun cais cwbl newydd – gyda goblygiadau canlyniadol o ran hysbysiadau a ffioedd – dylai hysbysu'r ymgeisydd yn ddi-oed.
- 8.192 Rydym yn derbyn y bydd angen darpariaeth arbennig o bosibl er mwyn adlewyrchu'r amgylchiadau arbennig sy'n gymwys yn achos caniatadau mwynau.
- 8.193 Byddai pŵer disgresiwn awdurdod i addasu caniatâd o'i wirfodd ei hun, o dan adran 97 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar hyn o bryd – o bosibl yn amodol ar dalu iawndal mewn achosion priodol – yn aros fel y mae.

⁷⁴ Gweler *Stefanou v Westminster CC* [2017] EWHC 908.

⁷⁵ Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, a 73(2)(a).

⁷⁶ *Pye v Secretary of State* [1998] 3 PLR 72.

Argymhelliad 8-23

Argymhellwn y dylai adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, sy'n llywodraethu'r gweithdrefnau ar gyfer gofyn am newidiadau i amodau a atodir i ganiatâd cynllunio, gael ei hailddatgan yn y Bil ar ffurf ddiwygiedig er mwyn caniatáu gwneud cais am unrhyw newid i ganiatâd, gan gynnwys ond heb fod yn gyfyngedig i newid amodau, cyhyd â bod:

- (1) wrth ystyried cais o'r fath, dylai fod dyletswydd ar yr awdurdod cynllunio ystyried y rhan yn unig o'r caniatâd cynllunio y mae'r cais i amrywio yn ymwneud â hi'**
- (2) os bydd yn penderfynu bod y newid yn un digon mân fel y gellid ymdrin ag ef drwy gais o dan y ddarpariaeth sy'n ailddatgan adran 96a (mân newidiadau ansylweddol), gall yr awdurdod drin y cais fel petai wedi cael ei wneud o dan y ddarpariaeth honno;**
- (3) os bydd yn penderfynu y dylai'r newid arfaethedig fod yn destun cais newydd, dylai'r hysbysi'r ymgeisydd mor fuan â phosibl.**

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai'r Cod Cynllunio ymestyn cwmpas adran 96A (cymeradwyo mân newidiadau) i gynnwys cymeradwyo manylion (Cwestiwn 8-24 o'r Ymgynghoriad).

- 8.194 Nodwyd gennym yn y Papur Ymgynghori y gallai fod yn ddefnyddiol ymestyn cwmpas y weithdrefn o dan adran 96A (mân addasiadau ansylweddol) i geisiadau i gymeradwyo manylion. Felly, er enghraifft, lle mae un math o fricsen wedi cael ei gymeradwyo, gellid ei gyfnewid am un tebyg yn hawdd.
- 8.195 O blith y 36 o ymatebion i'r awgrym hwn, roedd 29 yn cytuno, ond heb sylwadau ar y cyfan. Anghytunodd sawl awdurdod, gan nodi'n syml fod y broses bresennol yn gweithio'n dda.
- 8.196 Mae adran 96A yn caniatáu ar gyfer gwneud mân newidiadau ansylweddol i ganiatâd sy'n bodoli eisoes, gan gynnwys i amodau a atodir i ganiatâd. Gellid dadlau y byddai hyn hefyd yn cynnwys newidiadau i'r manylion a gymeradwywyd mewn ymateb i amod. Os yw hynny'n gywir, ni fyddai angen ein diwygiad awgrymedig. Ond byddai'n ddefnyddiol cael eglurder mai felly y mae.

Argymhelliad 8-24.

Argymhellwn y dylai'r Bil ei gwneud yn glir fod cwmpas y ddarpariaeth sy'n ailddatgan adran 96A (cymeradwyo mân newidiadau) yn cynnwys gwneud mân newidiadau ansylweddol i fanylion datblygiad a gymeradwywyd mewn ymateb i un o amodau caniatâd.

Amrywio mewn achos brys

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai fod gweithdrefn gyflym ar gael i benderfynu ar gais i amrywio caniatâd lle mae'r datblygiad a ganiateir yn mynd rhagddo (Cwestiwn 8-25 o'r Ymgynghoriad),

- 8.197 Yn y Papur Ymgynghori, nodwyd gennym y problemau penodol a all godi lle mae angen i ddiwygio caniatâd cynllunio yn codi pan fydd y gwaith adeiladu ar fin dechrau, neu, yn wir, wedi dechrau. Awgrymwyd gennym y byddai'n ddefnyddiol pe bai'r gweithdrefnau diwygio a drafodir uchod yn gweithredu mewn modd cyflymach mewn achosion o'r fath – o bosibl yn amodol ar dalu ffi uwch.
- 8.198 Arweiniodd y cynnig hwn at 41 o ymatebion – 18 o blaid, 17 yn gwrthwynebu, a chwech yn ansicr. Fe'i croesawyd gan y Grid Cenedlaethol, a nododd "we believe this recognises the challenges of development, and helps to make Wales an attractive area for investment". Awgrymodd y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol fod math o weithdrefn gyflym eisoes ar waith mewn rhai ardaloedd. Pwysleisiodd rhai fod angen sicrhau na fyddai gweithdrefn gyflym o'r fath yn amharu ar fuddiannau ymgynghoreion.
- 8.199 Anghytunodd nifer o awdurdodau cynllunio, yr oedd yn well ganddynt ddefnyddio'r gweithdrefnau presennol o dan adran 96A ac adran 73. Cyfeiriwyd hefyd at ddiffyg adnoddau – a nodwyd na all cynnydd mewn incwm ffioedd arwain ar unwaith at staff ychwanegol.
- 8.200 Nodwn fod gweithdrefn adran 96A (newidiadau ansylweddol) yn arwain at wneud penderfyniad o fewn 28 diwrnod – 14 diwrnod i roi cyfle i wneud sylwadau mewn ymateb i hysbysiadau ar y safle a hysbysiadau sy'n cael eu cyflwyno i gymdogion, a 14 diwrnod i brosesu'r cais. Gall hwn fod yn gyfnod rhy hir o hyd mewn achosion brys. Ar y llaw arall, byddai'n anffodus pe bai newidiadau'n cael eu gwneud yn rhy hawdd mewn achosion lle bu'r cais cychwynnol yn ddadleuol – gall hyd yn oed newidiadau bach fod yr un mor ddadleuol.
- 8.201 Felly, rydym o'r farn y dylai ailddatgan adran 96A ac adran 73 (a thybio eu bod yn aros ar wahân) hwyluso darparu gweithdrefn gyflym mewn unrhyw achos lle nad oedd unrhyw ymateb o gwbl i'r cais gwreiddiol, neu dim ymateb mewn perthynas ag elfen benodol o'r cynllun y mae cais i'w newid bellach. Yna gellid diwygio is-ddeddfwriaeth (erthygl 28A o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 ar hyn o bryd) i ganiatáu cyfnod cwblhau o 14 diwrnod mewn achosion o'r fath lle mae'r newid arfaethedig yn un ansylweddol; ac efallai 28 diwrnod lle roedd y cais am newid mwy sylweddol, o dan adran 73.
- 8.202 Ni fyddai gofyniad ar gyfer darpariaeth benodol mewn deddfwriaeth sylfaenol ynglŷn â ffi uwch, gan y byddai hynny'n cael ei gwmpasu gan y pŵer cyffredinol i'w gwneud yn ofynnol i ffioedd gwahanol gael eu talu o dan amgylchiadau gwahanol.⁷⁷

⁷⁷ Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, a 303A; gweler **para 18.51** a'r Papur Ymgynghori, paragraffau 18.74 i 18.79.

Argymhelliad 8-25

Argymhellwn y dylai gweithdrefn gyflym fod ar gael i benderfynu ar gais i amrywio caniatâd – o dan y darpariaethau sy'n ailddatgan naill ai adran 96A neu adran 73 – lle mae'r datblygiad a ganiateir ar fin cael ei weithredu neu'n mynd rhagddo, a hynny wedi'i chyfyngu i achosion nad ydynt wedi denu sylwadau mewn perthynas â'r rhan o'r datblygiad y mae cais i'w hamrywio bellach.

RHEOLIADAU AR GYFER GALW CEISIADAU I MEWN

Cynigiwyd dros dro gennym y dylai fod gan Weinidogion Cymru bwerau i wneud rheoliadau sy'n ei gwneud yn ofynnol eu hysbysu am geisiadau mewn categori penodol, a gwneud cyfarwyddyd sy'n ei gwneud yn ofynnol eu hysbysu am gais penodol yn y fath fodd, fel y gallant benderfynu p'un a ddylid ei alw i mewn er mwyn iddynt benderfynu arno (Cwestiwn 8-26 o'r Ymgynghoriad).

- 8.203 O dan adran 77 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, mae gan Weinidogion Cymru y pŵer i gyfarwyddo bod ceisiadau mewn categorïau penodol yn cael eu hatgyfeirio atynt, fel y gallant "galw cais i mewn" lle y bo hynny'n briodol i bob golwg.⁷⁸
- 8.204 Y prif gyfarwyddyd sy'n ei gwneud yn ofynnol hysbysu Gweinidogion Cymru am geisiadau mewn categorïau penodol yw Cyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysu) (Cymru) 2012. Mae hwn yn disodli cyfarwyddiadau blaenorol a gyhoeddwyd yn 1992 a 1993.⁷⁹ Mae'n cynnwys ceisiadau am ddatblygiadau mewn ardaloedd lle ceir perygl llifogydd, datblygiadau preswyl sy'n cynnwys dros 150 o unedau, mwynau, gwaredu gwastraff, ac echdynnu agregau mewn parciau cenedlaethol neu ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol. Nododd cylchlythyr 07/12, a gyhoeddwyd ar y cyd â Chyfarwyddyd 2012, mai dim ond 15 y cant o geisiadau a atgyfeiriwyd at Weinidogion Cymru o dan y trefniadau blaenorol a gafodd "eu galw i mewn" yn y pen draw, a bod y cyfarwyddyd wedi cael ei ddiwygio felly.
- 8.205 Yn ein Papur Ymgynghori, cynigiwyd gennym y dylai'r pŵer hwn gael ei drosi'n is-ddeddfwriaeth, ar ffurf rheoliadau, yn hytrach na bod mewn cyfarwyddiadau, fel y mae ar hyn o bryd. Ni wnaethom unrhyw awgrymiadau ynglŷn â phŵer Gweinidogion Cymru i alw ceisiadau cynllunio unigol i mewn, gan nodi mai cyfarwyddyd oedd y dull mwyaf priodol at y diben hwnnw o hyd.
- 8.206 Cafwyd 33 o ymatebion i'r awgrym hwn, yr oedd 32 ohonynt o'i blaid (heb sylwadau pellach ar y cyfan). Awgrymodd y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol, a oedd yn cytuno â'n cynnig, y byddai o gymorth o ran tryloywder y broses galw i mewn.
- 8.207 Awgrymwyd bod modd gwneud cyfarwyddyd yn gynt na llunio rheoliadau. Fodd bynnag, pwysleisiwn na fwriedir i bŵer newydd i osod y gofyniadau cyffredinol ynghylch hysbysu Gweinidogion Cymru o geisiadau mewn categorïau penodol drwy

⁷⁸ Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9), Pennod 3: Rheoli Datblygu (Tachwedd 2016).

⁷⁹ Cyfarwyddiadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu ac Ymgynghori) 1992; Cyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Siopa) (Cymru a Lloegr) (Rhif 2) 1993.

reoliadau dynnu oddi ar eu pŵer i roi cyfarwyddiadau mewn achosion penodol – bydd sefyllfaoedd yn codi bob amser a fydd yn gofyn am eu hymyrraeth ar sail frys.

- 8.208 Yr hyn a fwriadwyd gennym oedd y dylai'r pŵer i alw ceisiadau i mewn gael ei lunio drwy gyfeirio at gyfarwyddiadau (i'w defnyddio mewn achosion penodol, os oes angen, ar fyrder mawr) a rheoliadau, ar gyfer ceisiadau mewn categorïau penodol. Felly, er enghraifft, os bydd Gweinidogion Cymru yn gwneud penderfyniad polisi y dylid galw pob cais i mewn sy'n cynnwys creu mwy na 1000 metr sgwâr o arwynebedd manwerthu er mwyn iddynt benderfynu arno, dylai hynny fod mewn rheoliadau. Ond os penderfynant alw cais penodol i mewn, oherwydd cryn ddadlau lleol efallai, dylid gwneud hynny drwy gyfarwyddyd.

Argymhelliad 8-26.

Argymhellwn y dylai'r Bil gynnwys darpariaeth sy'n rhoi pwerau i Weinidogion Cymru wneud y canlynol:

- (1) **gwneud rheoliadau sy'n ei gwneud yn ofynnol eu hysbysu am geisiadau mewn categori penodol, a**
- (2) **gwneud cyfarwyddyd sy'n ei gwneud yn ofynnol eu hysbysu am gais penodol, fel y gallant benderfynu p'un a ddylid ei alw i mewn er mwyn iddynt benderfynu arno.**

Cynigiwyd dros dro gennym, pan fydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu galw cais am ganiatâd cynllunio i mewn, y dylai fod dyletswydd arnynt hwy (yn hytrach na'r awdurdod cynllunio fel sy'n digwydd ar hyn o bryd) i hysbysu'r ymgeisydd (Cwestiwn 8-27 o'r Ymgynghoriad).

- 8.209 Mewn perthynas â'r cynnig a amlinellir uchod, awgrymwyd hefyd yn ein Papur Ymgynghori mai Gweinidogion Cymru, yn hytrach na'r awdurdod cynllunio, ddylai fod yn gyfrifol am hysbysu ymgeisydd bod ei gais wedi cael ei alw i mewn. Awgrymwyd gennym y byddai hyn yn sicrhau bod y weithdrefn yn cael ei dilyn yn gyson. Dim ond pan gaiff cais ei alw i mewn mewn gwirionedd, yn hytrach na'i atgyfeirio at Weinidogion Cymru, y byddai dyletswydd o'r fath yn gymwys.⁸⁰
- 8.210 Cefnogwyd hyn gan bawb ond un o'r 35 o ymgyngoreion a ymatebodd i'r awgrym hwn, gyda'r Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yn dadlau y byddai'n cynnig proses eglur ac yn nodi pwy sy'n gyfrifol. Cytunodd cyfreithwyr Llywodraeth Leol hefyd, gan nodi "it is their decision".
- 8.211 Dim ond un ymgynghorai, Sirius Planning, a anghytunodd. Dadleuodd "there would be less room for error if all communication comes from the council". Nid ydym yn cytuno. Mae Gweinidogion Cymru yn gyfrifol am brosesu'r achos a gwneud penderfyniadau yn ei gylch. Drwy ofyn i'r awdurdod cynllunio, neu'r cyngor, hysbysu'r ymgeisydd, bydd lle i gamgymeriadau ddigwydd oherwydd methiant yr awdurdod a'r

⁸⁰ Papur Ymgynghori, para 8.186.

Gweinidogion i gyfathrebu. Felly, bydd gofyn i'r cyngor hysbysu ymgeiswyr yn ychwanegu biwrocratiaeth ddiangen i'r broses.

- 8.212 At hynny, fel y noda'r *Planning Encyclopedia*, mae mwy a mwy o geisadau yn cael eu prosesu drwy eu cyflwyno'n electronig, a bod darpariaeth i anfon gwybodaeth at Weiniogion Cymru yn electronig. Felly, gall y broses hysbysu gael ei chynnal yn hawdd, gan sicrhau bod gohebiaeth yn llai tebygol o gael ei cholli.
- 8.213 Gellid cyflawni hyn drwy ddiwygio'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir.

Argymhelliad 8-27.

Argymhellwn, pan fydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu galw cais am ganiatâd cynllunio i mewn, dylai fod dyletswydd arnynt hwy (yn hytrach na'r awdurdod cynllunio) i hysbysu'r ymgeisydd.

CEISIADAU CYNLLUNIO: PWYNTIAU AMRYWIOL

Manylion gweithdrefnol i'w symud o ddeddfwriaeth sylfaenol i is-ddeddfwriaeth

Cynigiwyd dros dro gennym na ddylai'r darpariaethau canlynol sydd yn Neddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar hyn o bryd gael eu hailddatgan yn y Bil Cynllunio, ond y dylai darpariaethau cyfatebol gael eu cynnwys yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) os ystyrir eu bod yn angenrheidiol:(1) adran 71(3) (ymgyngori ynghylch safleoedd carafanau); a (2) adran 71ZB (hysbysiad o ddatblygiad cyn dechrau, ac arddangos caniatâd tra bydd yn mynd rhagddo) (Cwestiwn 8-28 o'r Ymgynghoriad).

- 8.214 Nodwyd gennym y byddai'n fwy priodol lleoli'r gofyniad yn adran 71(3) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ynghylch ymgynghori mewn perthynas â cheisiadau am safleoedd carafanau mewn is-ddeddfwriaeth.⁸¹ Roedd pob un o'r 31 o ymgynghoreion a ymatebodd i'r cwestiwn hwn yn cytuno.
- 8.215 Awgrymwyd gennym hefyd y byddai'n well lleoli gofynion 71ZB, i hysbysu'r awdurdod cyn dechrau ac arddangos copi o'r caniatâd nes ei fod wedi'i gwblhau, mewn rheoliadau.⁸² Cytunodd bron bawb â hyn hefyd.
- 8.216 Fodd bynnag, nododd y Gymdeithas Cynhyrchion Mwynol fod caniatadau mwynau yn aml yn cynnwys llawer o dudalennau, a bod y datblygiad yn parhau am flynyddoedd lawer, felly roedd gofynion adran 71ZB ynghylch hysbysiadau safle yn gwbl anymarferol. Mae hwn yn bwynt hollol resymol, yn ein barn ni, sy'n tanlinellu dymunoldeb cynnwys gofynion gweithdrefnol o'r fath mewn is-ddeddfwriaeth yn hytrach nag mewn deddfwriaeth sylfaenol. Awgrymwn y gallai'r rheoliadau wneud

⁸¹ Papur Ymgynghori, para 8.189.

⁸² Papur Ymgynghori, paragraffau 8.190 – 191.

darpariaethau arbennig ar gyfer ceisiadau mewn categorïau penodol, gan gynnwys mwynau.

Argymhelliad 8-28.

Argymhellwn na ddylai'r darpariaethau canlynol a geir yn Neddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar hyn o bryd gael eu hailddatgan yn y Bil, ond y dylai darpariaethau cyfatebol gael eu cynnwys mewn is-ddeddfwriaeth os ystyrir bod hynny'n angenrheidiol:

- (1) adran 71(3) (ymgynggori ynghylch safleoedd carafanau);
- (2) adran 71ZB (hysbysiad o ddatblygiad cyn dechrau, ac arddangos caniatâd tra bydd yn mynd rhagddo)

ac y dylai is-ddeddfwriaeth o'r fath ystyried nodweddion arbennig datblygu mewn categorïau penodol, gan gynnwys, yn benodol, mwynau.

Darpariaethau diangen

Cynigiwyd dros dro gennym nad oes angen i ddarpariaethau a geir ar hyn o bryd yn Neddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, yr ymddengys eu bod yn ddiangen (o leiaf mewn perthynas â Chymru) gael eu hailddatgan yn y Bil: adrannau 56(1) (cychwyn datblygu); adran 70(3) (ceisiadau am ysbytai preifat); adran 74(1)(b) (cynigion nad ydynt yn unol â'r cynllun datblygu); adran 74(1A) (ceisiadau yr ymdrinnir â hwy gan awdurdodau gwahanol); adran 76 (darpariaethau ar gyfer pobl anabl); ac adran 332 (ceisiadau cynllunio i'w trin fel ceisiadau o dan ddeddfwriaeth arall) (Cwestiwn 8-29 o'r Ymgynghoriad).

- 8.217 Yn y Papur Ymgynghori, tynnwyd sylw at amrywiaeth o ddarpariaethau amrywiol sy'n gwbl ddiangen mwyach yn ôl pob golwg.⁸³ Cytunodd pob un o'r 30 o ymgynghoreion a ymatebodd i'r cwestiwn hwn y gellid hepgor y darpariaethau hyn.
- 8.218 Cytunodd PEBA, ond tynnodd sylw at ddymunoldeb darpariaeth sy'n galluogi'r datblygwr a'r awdurdod cynllunio i wybod pryd mae datblygiad wedi dechrau. Rydym yn deall hynny, yn enwedig yng ngoleuni'r holl gyfraith achosion dros y blynyddoedd ynghylch yr hyn sy'n gyfystyr â dechrau datblygiad. Fodd bynnag, mae adran 56(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn ymdrin â hyn, lle y cyfeirir at "[the time] the development is begun", y derbyniwn y dylai gael ei hailddatgan yn y Bil, yn hytrach nag adran 56(1), sy'n cyfeirio at y dyddiad "the development is initiated", yr awgrymwn nad oes ei hangen.
- 8.219 Mae'r ddarpariaeth olaf o blith y rhai roeddem yn cyfeirio atynt, sef adran 332 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, yn galluogi Gweinidogion Cymru i lunio rheoliadau lle gall un cais i awdurdod lleol fod yn gais cynllunio ac yn gais o dan ddeddfwriaeth arall. Mae Llywodraeth Cymru wedi tynnu ein sylw at y Cynllun

⁸³ Papur Ymgynghori, paragraffau 8.196, 8.207.

Gweithredu ar yr Economi o dan yr amcan yn y Ddeddf Llesiant sy'n ymwneud â sicrhau seilwaith modern a chydgyssylltiedig, sy'n nodi dymunoldeb lleihau nifer y caniatadau sydd eu hangen ar gyfer datblygiad, ac mae'n awgrymu y gallai adran 332 fod o gymorth o ran cyflawni'r nod hwnnw.

8.220 Fodd bynnag, rydym yn nodi yr ymddengys nad oes neb erioed wedi dibynnu ar adran 332 ar unrhyw adeg yn ystod y 70 mlynedd ers iddi gael ei chyflwyno gyntaf.⁸⁴ Rydym o'r farn, pe bai Gweinidogion Cymru am ddwyn trefniadau statudol penodol ynghyd, y byddai'n anochel bron y byddent yn gwneud hynny drwy gyflwyno deddfwriaeth sylfaenol newydd, yn hytrach na defnyddio'r pŵer anghyfarwydd hwn, i wneud rheoliadau.

8.221 Felly, rydym o'r farn y dylid diddymu pob un o'r darpariaethau a nodwyd gennym.

Argymhelliad 8-29.

Argymhellwn na ddylai'r darpariaethau canlynol a geir yn Neddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar hyn o bryd, yr ymddengys eu bod yn ddiangen (o leiaf mewn perthynas â Chymru) gael eu hailddatgan yn y Bil:

- (1) **adran 56(1) (cychwyn datblygu);**
- (2) **yn adran 70(3), y cyfeiriad at Ddeddf Gwasanaethau Iechyd 1976 (ceisiadau am ysbytai preifat);**
- (3) **adran 74(1)(b) (gwneud darpariaeth i roi caniatâd ar gyfer cynigion nad ydynt yn unol â'r cynllun datblygu);**
- (4) **adran 74(1A) (ceisiadau cynllunio yr ymdrinir â hwy gan fathau gwahanol o awdurdod cynllunio);**
- (5) **adran 76 (dyletswydd i dynnu sylw at ddarpariaethau penodol er budd pobl anabl);**
- (6) **adran 332 (pŵer Gweinidogion Cymru i gyfarwyddo y dylai ceisiadau cynllunio hefyd gael eu trin fel ceisiadau o dan ddeddfwriaeth arall).**

PWYNTIAU ERAILL A GODWYD GAN YMGYNGOREION

Penderfyniadau rhanedig

8.222 Gwnaeth Cymdeithas y Cyfreithwyr a Chymdeithas Radio Prydain Fawr y pwynt y gall arolygydd cynllunio wneud penderfyniad rhanedig mewn ymateb i apêl, o dan adran 79(1)(b) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990; ac y gall awdurdod cynllunio wneud penderfyniad rhanedig mewn ymateb i gais am gydsyniad hysbysebion.⁸⁵

⁸⁴ Fel Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1947, a 102(2).

⁸⁵ Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992, rheoliad 13(1)(a).

Ymddengys nad oes unrhyw reswm pam na ddylai fod modd i awdurdodau cynllunio wneud hynny hefyd wrth benderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio (neu am gydsyniad adeilad rhestredig, neu am gydsyniad am waith ar goed a warchodir).

- 8.223 Cytunwn. Anaml y bydd yn briodol caniatáu cais rhannol, ond weithiau gall fod yn briodol. Er enghraifft, pan fo cais yn cael ei gyflwyno i addasu atig a chodi estyniad yng nghefn tŷ, efallai y bydd yr awdurdod yn dymuno caniatáu un ond nid y llall. Gellir dweud bod pŵer cynhenid i ganiatáu cais yn rhannol.⁸⁶ Ond byddai'n fwy boddhaol pe bai'r pŵer wedi'i nodi'n benodol.

Argymhelliad 8-30.

Argymhellwn y dylid gwneud y pŵer i benderfynu ar gais am ganiatâd cynllunio, a geir yn adran 70(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar hyn o bryd yn fwy eglur, er mwyn nodi'n benodol bŵer awdurdod i roi caniatâd ar gyfer yr holl ddatblygiad y mae a wnelo'r cais ag ef neu ran ohono.

Rhesymau dros benderfyniadau

- 8.224 Tynnodd Cymdeithas y Cyfreithwyr ac Allan Archer sylw at yr angen am i awdurdod cynllunio roi rhesymau dros ei benderfynu ar gais cynllunio, ac at benderfyniad y Goruchaf Lys yn *R (CPRE Kent) v Dover DC*, a gyhoeddwyd ar ôl i'r Papur Ymgynghori gael ei gyhoeddi.⁸⁷ Bu dyletswydd statudol erioed ar awdurdod i roi rhesymau dros wrthod rhoi caniatâd, a thros osod unrhyw amodau wrth roi caniatâd. Cafodd dyletswydd gyffredinol i roi rhesymau dros roi caniatâd ei chyflwyno (yn Lloegr) yn 2003, ond ei thynnu'n ôl yn 2013.⁸⁸
- 8.225 Yn achos *Dover*, roedd yr Arglwydd Carnwath o'r farn, er nad oedd dyletswydd statudol (ers 2013), y gallai fod dyletswydd, serch hynny, o dan gyfraith gyffredin mewn rhai achosion. Nododd:

The court should respect the exercise of ministerial discretion, in designating certain categories of decision for a formal statement of reasons. But it may also take account of the fact that the present system of rules has developed piecemeal and without any apparent pretence of overall coherence. It is appropriate for the common law to fill the gaps, but to limit that intervention to circumstances where the legal policy reasons are particularly strong.

- 8.226 O ran yr amgylchiadau lle y byddai dyletswydd o dan gyfraith gyffredin yn gymwys, nododd yr Arglwydd Carnwath fel a ganlyn:

⁸⁶ *R (McAlpine Homes) v Staffordshire CC* [2002] 2 PLR 1 (gellir caniatáu cais i gofrestru tir fel maes tref neu bentref yn rhannol).

⁸⁷ [2018] 1 WLR 108, SC.

⁸⁸ Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Lloegr) (Diwygio) 2013, erthygl 5; Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Lloegr) (Diwygio) 2013, erthygl 7.

It should not be difficult for councils and their officers to identify cases which call for a formulated statement of reasons, beyond the statutory requirements. Typically they will be cases where, as in *Oakley* and the present case, permission has been granted in the face of substantial public opposition and against the advice of officers, for projects which involve major departures from the development plan, or from other policies of recognised importance (such as the “specific policies” identified in the NPPF ...). Such decisions call for public explanation, not just because of their immediate impact; but also because, as Lord Bridge pointed out [in *SAVE Britain’s Heritage v Secretary of State* [1991] 1 WLR 153], they are likely to have lasting relevance for the application of policy in future cases.

8.227 Yn ein barn ni, byddai'n ddefnyddiol i awdurdodau cynllunio ac ymgeiswyr a thrydydd partïon pe bai sail statudol benodol ynglŷn â'r amgylchiadau lle mae dyletswydd i roi rhesymau. Rydym yn awgrymu, ar sail y rhesymu yn *Dover*, fod y ddyletswydd yn gymwys

1) pan fo caniatâd wedi'i roi

- yn wyneb gwrthwynebiad sylweddol gan y cyhoedd,
- yn groes i gyngor swyddogion;

2) ar gyfer prosiectau sy'n cynnwys gwyradau mawr

- oddi wrth y cynllun datblygu, neu
- oddi wrth bolisïau eraill o bwys cydnabyddedig (megis y rhai yn PCC).

8.228 Rydym yn cydnabod y byddai'n anodd, os nad amhosibl, llunio fformiwla statudol sy'n crisialu'r termau “yn wyneb gwrthwynebiad sylweddol gan y cyhoedd”; “gwyradau mawr”; a “pholisïau o bwys cydnabyddedig” yn foddhaol.

8.229 Fodd bynnag, un o elfennau allweddol fformiwleiddio *Dover* yw y bydd y caniatâd wedi'i roi yn groes i gyngor swyddogion, a fydd yn rhywbeth hawdd ei gadarnhau. At hynny, prin fydd yr achosion lle mae hyn yn digwydd. Ac yn yr un modd ag y mae'n ddefnyddiol i ddatblygwyr wybod y rhesymau dros wrthod caniatâd, fel y gallant benderfynu p'un a ddylid apelio i Weinidogion Cymru ai peidio, byddai yr un mor ddefnyddiol i drydydd partïon wybod y rhesymau dros roi caniatâd yn erbyn argymhellion swyddogion fel y gallant benderfynu p'un a ddylid cyflwyno cais am adolygiad barnwrol.

Argymhelliad 8-31.

Argymhellwn y dylai fod dyletswydd ar awdurdodau cynllunio i roi rheswm dros benderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn wyneb argymhelliad gan swyddogion i wrthod rhoi caniatâd.

Pŵer i benderfynu ar geisiadau

- 8.230 Awgrymodd POSW, a phum awdurdod cynllunio unigol, y dylai'r pŵer i awdurdod benderfynu ar geisiadau segur gael ei ymestyn. Nododd CBS Castell-nedd Port Talbot fel a ganlyn:

The ability to finally dispose of applications was amended in Wales when the DM Procedures Order was amended in 2015 and as such whilst LPAs can finally dispose of applications submitted before that date, they can't do so for those submitted after that date. It would be good to reinstate the powers for LPAs to finally dispose of applications that are lying dormant without progress being made by the applicants/agents.

- 8.231 Rydym o'r farn, os yw cyd-drafodaethau mewn perthynas â chais wedi dod i ben heb arwain at ateb sy'n dderbyniol i'r awdurdod cynllunio, y peth cywir i'r awdurdod ei wneud yw gwrthod y cais, gan fod yn rhaid iddo, drwy ddiffiniad, fod yn annerbyniol. Bydd yn rhaid cyhoeddi rhesymau ar y cyd â'r penderfyniad hwnnw i wrthod yn y ffordd arferol; a gall arwain at apêl – a fydd o leiaf yn datrys y mater y naill ffordd neu'r llall. Fodd bynnag, os oes problem sylweddol i awdurdodau mewn gwirionedd, wedi'i chadarnhau gan dystiolaeth, gellid gwneud diwygiad addas i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 pan gaiff ei ddiwygio neu ei ddisodli nesaf.

Hysbysiadau cwblhau

- 8.232 Yn olaf, tynnodd yr Arolygiaeth Gynllunio sylw at ddarpariaethau adrannau 94 a 95 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, sy'n ymwneud â hysbysiadau cwblhau. Nododd:

Though it is not known how much LPAs use these provisions, appeals in this respect are rare and do not appear to serve much of a practical purpose. On appeal, Completion Notices are unlikely to lead to any significant change in progressing development. Such situations are an issue, and maybe worthwhile in reviewing.

- 8.233 Mae hysbysiad cwblhau yn galluogi awdurdod cynllunio i gymryd camau lle mae datblygiad wedi dechrau, sy'n dibynnu ar ganiatâd cynllunio, ond nad yw wedi'i gwblhau – er enghraifft, lle mae adeiladwr yn mynd yn ansolfent hanner ffordd drwy'r gwaith o godi tŷ. Lle mae'n ymddangos yn amlwg na fydd camau pellach yn cael eu cymryd, mae cyhoeddi hysbysiad cwblhau o leiaf yn stopio'r cloc, sy'n golygu na all camau pellach gael eu cymryd yn y dyfodol pell. Unwaith y bydd yr hysbysiad wedi dod i rym, yna gall yr awdurdod gyflwyno hysbysiad dirwyn i ben (o dan adran 102) i beri dymchwel yr adeilad sydd wedi hanner ei godi. Ceir enghraifft o'r weithdrefn ar waith yn y penderfyniad yn *Cardiff City Council v National Assembly and Malik*.⁸⁹
- 8.234 Rydym yn cytuno â'r Arolygiaeth Gynllunio mai anaml iawn fwy na thebyg y caiff hysbysiadau cwblhau eu defnyddio, ond gallwn weld y gallent gyflawni swyddogaeth ddefnyddiol weithiau, ac rydym yn argymhell y dylai'r darpariaethau a geir yn adrannau

⁸⁹ [2006] EWHC 1412 (Gweinyddol), [2007] 1 P&CR 9, JPL 60.

94 i 96 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar hyn o bryd gael eu hailddatgan yn y Bil.

- 8.235 Fodd bynnag, nodwn y dylai'r darpariaethau ynghylch hysbysiadau cwblhau gael eu haddasu er mwyn cyfeirio at gyhoeddi yn hytrach na chyflwyno hysbysiadau (yn unol â'n hargymhellion ym Mhennod 12).⁹⁰

Argymhelliad 8-32

Argymhellwn y dylai'r darpariaethau yn Neddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ynghylch cyflwyno hysbysiadau cwblhau gael eu hailddatgan yn y Bil, ond wedi'u diwygio er mwyn cyfeirio at gyhoeddi yn hytrach na chyflwyno hysbysiad.

⁹⁰ Gweler **Argymhellion 12-8, 12-17.**