



The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Feedback, complaints and challenges in Wales

June 2016

Contents

Page

3	Feedback
4	Complaints about appeal decisions
8	Challenging a decision in the High Court
11	Contacting us

Feedback, complaints and challenges in Wales

1. Feedback

1.1 We try hard to ensure that everyone who uses the appeal system is satisfied with the service they receive from us.

1.2. We appreciate that many of our customers will not be experts on the planning system and for some it will be their one and only experience of it. We consider that your opinions are important and realise that they may be strongly-held.

1.3. All correspondence we receive after the appeal decision is issued is handled by the Quality Team which ensures that all comments are considered and complaints are investigated thoroughly and impartially. We will reply as soon as possible in clear, straightforward language, avoiding jargon and complicated legal terms. It should be noted that correspondence received without sufficient contact information may not be responded to. It is therefore prudent to ensure that you provide the Inspectorate with a name and contact details when providing your feedback.

1.4. You can contact us in any of the ways below.

- You can get in touch on 02920 823866 if you want to make your complaint over the phone.
- You can use the form on our website at www.planningportal.gov.uk/planning/planninginspectorate/customfeedback/feedback?language=wa
- You can e-mail us at wales@pins.gsi.gov.uk
- You can write a letter to us at the following address:
The Planning Inspectorate
Room 1-004
Crown Buildings
Cathays Park
Cardiff CF31 3NQ

Whilst we are happy to talk to people on the phone, where there are a number of issues to relay you may find it easier to put these in writing setting out the points clearly. We will acknowledge your correspondence, advise you who is dealing with it and provide you with a timescale for replying. We aim to reply to 80% of all correspondence within 20 working days.

Appeal “Allowed” or “Dismissed

1.5. In planning appeals (under section 78 of the Town and Country Planning Act 1990) ‘Allowed’ means that planning permission has been granted, ‘Dismissed’ means that it has not. In enforcement appeals (under section.174), ‘Upheld’ means that the Inspector has rejected the grounds of appeal and the enforcement notice must be complied with; ‘Quashed’ means that the Inspector has agreed with the grounds of appeal and cancelled the enforcement notice.

Inspection of appeal documents

1.6. All appeal documents for the majority of Welsh appeals are published to the Planning Portal (www.planningportal.gov.uk?language=wa) during the life of an appeal, and remain on-line for between 4 and 6 weeks.

1.7. We normally keep appeal files for one year after the decision is issued, after which they are destroyed. You can inspect appeal documents for appeals made in Wales at our Cardiff office, by contacting us to make an appointment (see ‘Contacting us’ below). Appeals made in England can be viewed at our Bristol office. Alternatively, if visiting Bristol or Cardiff would involve a long or difficult journey it may be more convenient for you to arrange to view your local planning authority’s copy of the file, which should be similar to ours.

2. Complaints about Appeal Decisions

2.1. Planning appeals often raise strong feelings and it is inevitable that there will be at least one party who will be disappointed with the outcome of an appeal. This often leads to a complaint, either about the decision or the way the appeal was handled.

How we investigate complaints

2.2. It is the job of the Quality Assurance Team to investigate complaints about procedure, decisions or an Inspector’s conduct. Inspectors have no further direct involvement in the case once their decision is issued.

2.3 To help with our investigations we may need to ask the Inspector or other staff for comments. This helps us to gain as full a picture as possible so that we are better able to decide whether an error has been made. If this is likely to delay our full reply we will quickly let you know.

2.4 Sometimes complaints arise due to misunderstandings about how the appeal system works. When this happens we will try to explain things as clearly as possible. Sometimes the appellant, the local planning authority or a local resident may have difficulty accepting a decision simply because they disagree with it. Although we cannot re-open an appeal to reconsider its merits or add to what the Inspector has said, we will answer any queries about the decision as fully as we can.

2.5 Once our investigations are complete, we will send a full reply comprehensively responding to all substantive points raised.

2.6 If you consider that our reply has not adequately responded to your concerns, our policy is that a senior manager will review your complaint and send a final reply.

2.7. Sometimes a complaint is not one we can deal with (for example, complaints about how the local planning authority dealt with another similar application), in which case we will explain this and suggest who may be able to deal with the complaint instead.

2.8. Similarly we cannot resolve any issues you may have with the local planning authority about the planning system or the implementation of a planning permission.

2.9. If planning permission is granted, either by the local planning authority at application stage or by the Inspector on appeal, the local planning authority have the sole responsibility for monitoring the implementation of the permission and ensuring that it is in accordance with the plans and any conditions. The Planning Inspectorate does not have this role.

2.10. If the local planning authority considers that the development does not comply with the permission they have power to take enforcement action.

What we will do if we have made a mistake

2.11. Although we aim to give the best service possible, there will unfortunately be times when things go wrong and we fail to achieve the high standards we set ourselves. If a mistake has been made we will write to you explaining what has happened and offer our apologies. The Inspector or administrative support staff and their line manager will be told that the complaint has been upheld and we will look to see if lessons can be learned from the mistake, such as whether our procedures can be improved or training given, so that similar errors can be avoided in future.

Taking your complaint further

2.12. If we do not succeed in resolving your complaint, you may complain to the Public Services Ombudsman for Wales. The Ombudsman is independent of all government bodies and can look into your complaint if you believe that you personally, or the person on whose behalf you are complaining:

- have been treated unfairly or received a bad service through some failure on the part of the body providing it
- have been disadvantaged personally by a service failure or have been treated unfairly.

2. 13. Normally the Ombudsman will not investigate a complaint if there is a legal route you can follow to challenge a decision. The Ombudsman

cannot consider the merits of Inspector's appeal decisions, which can only be challenged through the courts (see section 3 for further details).

2.14 The Ombudsman expects you to bring your concerns to our attention first and to give us a chance to put things right. You can contact the Ombudsman by:

- phone: 0845 601 0987
- e-mail: ask@ombudsman-wales.org.uk
- the website: www.ombudsman-wales.org.uk
- writing to: Public Services Ombudsman for Wales
1 Ffordd yr Hen Gae, Pencoed CF35 5LJ

2.15. In England if you decide to go to the Ombudsman you must do so through an MP.

Correction of minor errors

2.16. Appeal decisions are legal documents and, with the exception of very minor slips, we cannot amend or change them once they have been issued.

2.17 In certain circumstances we are able to make minor changes to the decision under what is known as the 'Slip Rule'. This normally relates to minor errors in the decision such as typing mistakes or minor factual errors that do not affect the reasoning in the decision. For further information please see guidance note 'Correction of Errors under Section 56 of the Planning and Compulsory Purchase Act 2004'.

.

What we cannot change

2.18. We **cannot change the Inspector's decision**, or re-open the appeal once the decision has been issued.

2.19 Although we can rectify minor slips, we cannot reconsider the evidence the Inspector took into account or the reasoning in the decision or change the decision reached even if we acknowledge that an error has occurred. This can only be done following a successful High Court challenge (see 'Challenging decisions in the High Court' – below) resulting in the quashing of the original Inspector's decision.

Learning Lessons

2.20. We take your concerns and complaints seriously and try to learn from any mistakes we've made. Complaints and our responses to them are therefore one way of helping us improve the appeals system.

2. 21. The Planning Inspectorate's Quality and Professional Standards Committee reviews a report of all justified complaints quarterly as well as details of judicial reviews, High Court challenges and Ombudsman complaints. The Chair of the Committee provides a report to the Planning

Inspectorate Board after each meeting, and provides the Inspectorate's Chief Executive and the Board with an Annual Report.

Putting things right

2.22. Where maladministration or an error by the Planning Inspectorate has led to injustice or hardship, we will try to offer a remedy that returns the complainant to the position they would have been in otherwise. If that is not possible, the Planning Inspectorate will provide compensation for unnecessary expense incurred as a result of an acknowledged error where there are compelling reasons to do so.

2.23. The Planning Inspectorate will consider carefully complaints and requests for financial compensation received within 6 months of the date of the error or of any subsequent appeal decision by us related to that error.

2.24. Remedies which may be offered include:

- an apology, explanation, and acknowledgement of responsibility;
- remedial action, which may include reviewing service standards;
- revising published material; revising procedures to prevent the same thing happening again; training or supervising staff; or any combination of these;
- financial compensation for costs incurred as a result of our error.

Frequently asked questions

2.25. *"Why did an appeal succeed when local residents were all against it?"* – Local views are important but they are likely to be more persuasive if based on planning reasons, rather than a basic like or dislike of the proposal. Inspectors have to make up their own minds on all of the evidence whether these views justify refusing planning permission.

2.26. *"How can Inspectors know about local feeling or issues if they don't live in the area?"* – Using Inspectors who do not live locally ensures that they have no personal interest in any local issues or any ties with the appellant or their agent, the local planning authority or its policies. However, Inspectors will be aware of policies and local views from the representations people have made on the appeal.

2.27. *"I wrote to you with my views, why didn't the Inspector mention this?"* – Inspectors must give reasons for their decision and take into account all views submitted but it is not necessary to list every piece of evidence.

2.28. *"Why did my appeal fail when similar appeals nearby succeeded?"* – Although two cases may be similar, there will nearly always be some aspect of a proposal which is unique. Each case must be decided on its own particular merits having in mind the particular evidence produced by the parties on that case (which is likely to differ from case to case).

2.29. *"I've just lost my appeal, is there anything else I can do to get my permission?"* – Perhaps you could change some aspect of your proposal to

increase its acceptability. For example, if the Inspector thought your extension would look out of place, could it be re-designed to be more in keeping with its surroundings? If so, you can make a revised application to the local planning authority. Talking to a planning officer about this might help you explore your options.

2.30. *"What can I do if someone is ignoring a planning condition?"* – The Planning Inspectorate cannot intervene as it is the local planning authority's responsibility to ensure conditions are complied with. You should therefore contact the local planning authority as it has discretionary powers to take enforcement action if a condition is being ignored.

3. Challenging a decision in the High Court

3.1. **Important Note** - This Note is intended for guidance only. Because High Court challenges can involve complicated legal proceedings, you may wish to consider taking legal advice from a qualified person, such as a solicitor, if you intend to proceed or are unsure about any of the guidance in this Note. Further information is available from the Administrative Court (see paragraph 3.14).

3.2. High Court challenges proceed under different legislation depending on the type of appeal and the period allowed for making a challenge varies accordingly.

3.3. If you want to challenge a decision in the High Court the challenge must be made:

- for planning appeals within 42 days (6 weeks) of the date the decision was issued – this period cannot be extended;
- in most enforcement appeals, within 28 days of the date the decision was issued, although the Courts can extend this period if they consider there is good reason to do so.

3.4. Please see our separate advice notes about challenging other types of decisions, such as those relating to Rights of Way orders.

Grounds for challenging the decision

3.5. A decision cannot be challenged merely because someone disagrees with the Inspector's decision. For a challenge to be successful you would have to satisfy the High Court that the Inspector made an error in law, e.g. misinterpreting or misapplying a policy or failing to take account of an important consideration. If a mistake has been made and the High Court considers it might have affected the outcome of the appeal it will quash the Inspector's decision and return the appeal to the Planning Inspectorate for re-determination.

Challenges to planning appeal decisions

3.6. These are normally applications under section 288 of the Town & Country Planning Act 1990 to quash decisions on appeals for planning permission (including enforcement appeals allowed under ground (a) or lawful development certificate appeal decisions). For listed building or conservation area consent appeal decisions challenges are made under section 63 of the Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990. **Challenges must be received by the Administrative Court within 42 days (6 weeks) of the date of the decision - this period cannot be extended.**

Challenges to enforcement appeal decisions

3.7. Enforcement appeal decisions under all grounds can be challenged under section 289 of the Town & Country Planning Act 1990. For listed building or conservation area enforcement appeal decisions challenges are made under section 65 of the Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990. To challenge an enforcement decision under section 289 or section 65 you must first get the permission of the Court. If the Court does not consider that there is an arguable case, it can refuse permission. **Applications for permission to make a challenge must be received by the Administrative Court within 28 days of the date of the decision, unless the Court extends this period.**

Frequently asked questions

3.8. *"Who can make a challenge?"* – In planning cases, anyone aggrieved by the decision may do so. This can include interested persons as well as appellants and local planning authorities. In enforcement cases, a challenge can only be made by the appellant, the local planning authority or any other person with a legal interest in the land. Other aggrieved people may apply for judicial review by the Courts but they must do this promptly (the Administrative Court can tell you more about how to do this – see 'Further information' below).

3.9. *"How much is it likely to cost me?"* - An administrative charge is made by the Court for processing your challenge (the Administrative Court should be able to give you advice on current fees – see Further information below). The legal costs involved in preparing and presenting your case in Court can be considerable, and if the challenge fails you will usually have to pay the Planning Inspectorate's costs as well as your own. However, if the challenge is successful the Planning Inspectorate will normally be required to meet your reasonable legal costs.

3.10. *"How long will it take?"* - This can vary considerably. Many challenges are decided within 6 months, some can take longer.

3.11. *"Do I need to get legal advice?"* - You do not have to be legally represented in Court but it is normal to do so, as you may have to deal with complex points of law made by the Planning Inspectorate's legal representative.

3.12. *"Will a successful challenge reverse the decision?"* – Not necessarily. The Court can only require the Planning Inspectorate to reconsider the case and an Inspector may come to the same decision but for different or expanded reasons.

3.13. *"What can I do if my challenge fails?"* - Although it may be possible to take the case to the Court of Appeal, a compelling argument would have to be put to the Court for the judge to grant permission for you to do this.

Further information

3.14. Further advice about making a High Court challenge **in Wales** can be obtained from:

Administrative Court at Cardiff Civil Justice Centre
2 Park Street
Cardiff CF10 1ET

Phone: 029 20376400

Website: <http://www.justice.gov.uk/about/hmcts/>

Re-determination following a successful challenge

3.15. Where a challenge is successful, the appeal will be returned to the Planning Inspectorate for re-determination. We will give all High Court redetermination cases priority status, and they will normally be dealt with quickly, though without prejudicing any party. The Planning Inspectorate will usually appoint a different Inspector to re-determine the appeal.

3.16. The appeal will usually be decided by either further written representations or an inquiry. We will rarely arrange a hearing even if the original appeal was dealt with this way. We consider that a hearing decision that has been examined and quashed in the formal setting of the High Court would normally need to be re-determined under the formal inquiry procedure, in order to allow a full examination of the legal issues raised. However, where all parties agree that a hearing would be appropriate we will take this into account when determining the procedure for the re-determined appeal.

3.17. Where the appeal was originally dealt with by written representations, we would normally re-determine it by means of further written representations. However, where there has been a material change in circumstances we may consider this is no longer the most appropriate procedure.

3.18. Where the appeal was originally dealt with by an inquiry, a new one may be held. Where there have been significant changes in circumstances (e.g. new legislation or local or national policies) since the original inquiry or hearing the Inspector would normally allow the submission of further evidence to address these.

Timetable

3.19. For re-determined appeals where the inquiry is expected to last 8 days or more, the Planning Inspectorate would usually agree a bespoke timetable with the main parties to cover the dates of the inquiry, the submission of evidence and the issue of the decision or submission of the report to the Welsh Ministers, if applicable.

3.20. In other cases we would normally seek to agree dates for an inquiry or hearing in accordance with our standard practice. Where the redetermined case is proceeding by written representations we would normally contact the parties to make arrangements for a further visit, unless it has been agreed that a further visit is unnecessary.

4. Contacting Us

4.1. The Planning Inspectorate Wales

The Planning Inspectorate
Room 1-004
Crown Buildings
Cathays Park
Cardiff
CF1 3NQ

Phone: 0292 082 3866
E-mail: Wales@pins.gsi.gov.uk
Website: www.planningportal.gov.uk/planning/planninginspectorate/customerfeedback/feedback?language=wa

4.2. The Planning Inspectorate England

Quality Assurance Unit
The Planning Inspectorate
4/06 Kite Wing
Temple Quay House
2 The Square,
Bristol
BS1 6PN

Phone: 0303 444 5000
E-mail: web.complaints@pins.gsi.gov.uk
Website: <http://www.planningportal.gov.uk/planninginspectoratefeedback>

4.3 Public Services Ombudsman for Wales

Public Services Ombudsman for Wales
1 Ffordd yr Hen Gae
Pencoed
CF35 5LJ

Helpline: 0845 601 09 87
Website: <http://www.ombudsman-wales.org.uk/>

Email: <mailto:ask@ombudsman-wales.org.uk/>



Adborth, cŵynion a heriau yng Nghymru

Mehefin 2016

Cynnwys

Tudalen

3	Adborth
4	Cŵynion am benderfyniadau apêl
8	Herio penderfyniad yn yr Uchel Lys
11	Cyslltu â ni

Adborth, cŵynion a heriau yng Nghymru

1. Adborth

1.1. Rydym yn ymdrechu'n galed i sicrhau bod pawb sy'n defnyddio'r system apelio yn fodlon ar y gwasanaeth a gânt gennym ni.

1.2. Rydym yn gwerthfawrogi na fydd llawer o'n cwsmeriaid yn arbenigwyr ar y system gynllunio ac, i rai, hwn fydd eu hunig brofiad ohoni. Rydym yn deall bod eich barn yn bwysig ac efallai y bydd yn un gref.

1.3. Mae'r Tîm Ansawdd yn ymdrin â'r holl ohebiaeth a ddaw i law ar ôl cyhoeddi penderfyniad yr apêl sy'n sicrhau y caiff yr holl sylwadau eu hystyried ac y cynhelir ymchwiliadau trwyadl a diragfarn i bob cŵyn. Byddwn yn ymateb cyn gynted â phosibl gan ddefnyddio iaith glir a syml, ac yn osgoi jargon a thermau cyfreithiol cymhleth. Dylech nodi'r posibilrwydd na fydd gohebiaeth a dderbyniwn heb ddigon o wybodaeth gyswllt yn derbyn ymateb. Felly, mae'n ddoeth sicrhau eich bod yn rhoi enw a manylion cyswllt i'r Arolygiaeth wrth ddarparu eich adborth.

1.4. Gallwch gysylltu â ni yn unrhyw un o'r ffyrdd a ganlyn.

- Gallwch gysylltu â ni ar 02920 823866 os byddwch am wneud cwyn dros y ffôn.
- Gallwch ddefnyddio'r ffurflen ar ein gwefan yn www.planningportal.gov.uk/planning/planninginspectorate/customerfeedback/feedback?language=wa
- Gallwch anfon e-bost atom yn wales@pins.gsi.gov.uk
- Gallwch ysgrifennu llythyr atom yn y cyfeiriad canlynol:
Yr Arolygiaeth Gynllunio
Ystafell 1-004
Adeiladau'r Goron
Parc Cathays
Caerdydd CF31 3NQ

Er ein bod yn fodlon siarad â phobl ar y ffôn, lle mae nifer o faterion i'w trafod, efallai y bydd yn haws i chi amlinellu'r rhain yn ysgrifenedig yn amlinellu'r pwyntiau yn glir. Byddwn yn cydnabod eich gohebiaeth, yn eich cyngori pwy sy'n ymdrin â hi ac yn rhoi terfyn amser i chi ar gyfer ymateb. Ein nod yw ymateb i 80% o'r holl ohebiaeth a ddaw i law o fewn 20 diwrnod gwaith.

Apêl "Wedi'i chaniatáu" neu apêl "Wedi'i gwrthod"

1.5. Mewn apeliadau cynllunio (o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990), mae apêl 'wedi'i chaniatáu' yn golygu bod caniatâd cynllunio

wedi'i roi, mae apêl 'wedi'i gwrthod' yn golygu nad yw caniatâd wedi'i roi. Mewn apeliadau gorfodi (o dan adran 174), mae apêl 'wedi'i chynnal' yn golygu bod yr Arolygydd wedi gwrthod sail yr apêl a bod yn rhaid cydymffurfio â'r hysbysiad gorfodi; Mae apêl 'wedi'i dirymu' yn golygu bod yr Arolygydd wedi cytuno â sail yr apêl a'i fod wedi canslo'r hysbysiad gorfodi.

Archwilio dogfennau apêl

1.6. Caiff dogfennau pob apêl ar gyfer y mwyafrif o apeliadau yng Nghymru eu cyhoeddi ar y Porth Cynllunio (www.planningportal.gov.uk?language=wa) yn ystod oes apêl, ac maent yn parhau i fod ar-lein am rhwng 4 a 6 wythnos.

1.7. Fel arfer, rydym yn cadw ffeiliau apêl am flwyddyn ar ôl cyhoeddi'r penderfyniad, ac ar ôl hynny, cânt eu dinistrio. Gallwch archwilio dogfennau apêl ar gyfer apeliadau a wnaed yng Nghymru yn ein swyddfa yng Nghaerdydd, drwy gysylltu â ni i wneud apwyntiad (gweler 'Cysylltu â ni' isod). Mae modd gweld apeliadau a wnaed yn Lloegr yn ein swyddfa ym Mryste. Fel arall, os byddai ymweld â Bryste neu Gaerdydd yn golygu taith hir neu anodd, efallai y bydd yn fwy cyfleus i chi drefnu i weld copi eich awdurdod cynllunio lleol o'r ffeil, a ddylai fod yn debyg i'n ffeil ni.

2. Cŵynion am Benderfyniadau Apêl

2.1. Yn aml, bydd apeliadau cynllunio'n arwain at deimladau cryfion ac mae'n anochel y bydd un parti o leiaf a gaiff ei siomi gan ganlyniad apêl. Yn aml, mae hyn yn arwain at gŵyn, naill ai am y penderfyniad neu am y ffordd yr ymdriniwyd â'r apêl.

Sut rydym yn ymchwilio i gŵynion

2.2. Gorchwyl y Tîm Sicrhau Ansawdd yw ymchwilio i gŵynion ynghylch cŵynion am weithdrefn, penderfyniadau neu ymddygiad Arolygydd. Nid oes gan Arolygwyr unrhyw gysylltiad uniongyrchol pellach â'r achos wedi iddo roi ei benderfyniad.

2.3 Er mwyn ein helpu gyda'n hymchwiliadau, efallai y bydd angen i ni ofyn i'r Arolygydd neu i staff eraill am sylwadau. Mae hyn yn ein helpu i gael darlun mor eang â phosibl fel ein bod mewn sefyllfa well i benderfynu p'un a wnaed camgymeriad ai peidio. Os bydd hyn yn debygol o beri oedi i'n hymateb llawn, byddwn yn rhoi gwybod i chi mewn da bryd.

2.4 Weithiau mae cŵynion yn codi oherwydd camddealltwriaeth ynghylch sut mae'r system apelio'n gweithio. Pan fydd hyn yn digwydd, byddwn yn ceisio esbonio pethau mor glir â phosibl. Weithiau gallai'r apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol neu'r trigolyn lleol ei chael yn anodd derbyn penderfyniad dim ond oherwydd ei fod yn anghytuno ag ef. Er na allwn ailagor apêl i ailystyried ei rhinweddau neu i ychwanegu at yr hyn y mae'r Arolygydd wedi'i ddweud, byddwn yn ateb unrhyw ymholiadau mewn perthynas â'r penderfyniad mor llawn ag y gallwn.

2.5 Wedi i'n hymchwiliadau ddod i ben, byddwn yn anfon ymateb llawn yn ymateb mewn ffordd gynhwysfawr i'r holl bwyntiau sylweddol a godwyd.

2.6 Os tybiwch nad yw ein hymateb wedi ymateb i'ch pryderon yn ddigonol, mae'n bolisi gennym drefnu i uwch reolwr adolygu eich cwyn ac anfon ymateb terfynol atoch.

2.7. Weithiau ni allwn fynd i'r afael â chwyn (er enghraifft, cwynion ynghylch sut yr ymdriniodd yr awdurdod cynllunio lleol â chais tebyg arall), ac yn yr achos hwnnw, byddwn yn esbonio hyn ac yn awgrymu pwy a allai fod ar gael i fynd i'r afael â'r gwyn yn hytrach.

2.8. Yn yr un modd, ni allwn ddatrys unrhyw broblemau a allai fod gennych gyda'r awdurdod cynllunio lleol ynghylch y system gynllunio neu roi caniatâd cynllunio ar waith.

2.9. Os caiff caniatâd cynllunio ei roi, naill ai gan yr awdurdod cynllunio lleol ar y cam gwneud cais neu gan yr Arolygydd ar adeg gwneud apêl, yr awdurdod cynllunio lleol sydd â chyfrifoldeb pennaf am fonitro rhoi'r caniatâd ar waith a sicrhau ei fod yn unol â'r cynlluniau ac unrhyw amodau. Nid yw'r Arolygiaeth Gynllunio yn cyflawni'r rôl hon.

2.10. Os tybia'r awdurdod cynllunio lleol nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r caniatâd, mae ganddo'r pŵer i gymryd camau gorfodi.

Beth byddwn yn ei wneud os ydym wedi gwneud camgymeriad

2.11. Er mai ein nod yw darparu'r gwasanaeth gorau posibl, yn anffodus, bydd adegau pan fydd pethau'n mynd o chwith ac na fyddwn yn cyflawni'r safonau uchel y byddwn yn eu pennu i ni ein hunain. Os ydym wedi gwneud camgymeriad, byddwn yn ysgrifennu atoch yn esbonio'r hyn sydd wedi digwydd ac yn ymddiheuro. Caiff yr Arolygydd neu staff cymorth gweinyddol a'u rheolwr llinell wybod bod y gwyn wedi'i chynnal a byddwn yn edrych i weld p'un a oes modd dysgu gwersi o'r camgymeriad, megis p'un a oes modd gwella ein gweithdrefnau neu roi hyfforddiant, fel bod modd osgoi camgymeriadau tebyg yn y dyfodol.

Mynd â'ch cwyn ymhellach

2.12. Os na fyddwn yn llwyddo i fynd i'r afael â'ch cwyn, gallwch gwyno i Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru. Mae'r Ombwdsmon yn annibynnol oddi ar bob corff llywodraethol a gall ymchwilio i'ch cwyn os tybiwch eich bod chi yn bersonol, neu'r unigolyn rydych yn cwyno ar ei ran:

- wedi cael ei drin yn annheg neu wedi cael gwasanaeth gwael drwy ryw fethiant o ran y corff sy'n ei ddarparu
- wedi bod o dan anfantais bersonol oherwydd methiant gwasanaeth neu wedi cael ei drin yn annheg.

2. 13. Fel arfer, ni fydd yr Ombwdsmon yn ymchwilio i gwyn os oes llwybr cyfreithiol y gallwch ei ddilyn er mwyn herio penderfyniad. Ni all yr Ombwdsmon ystyried rhinweddau penderfyniadau apêl Arolygydd, y mae

modd eu herio drwy'r llysoedd yn unig (gweler adran 3 am ragor o fanylion).

2.14 Mae'r Ombwdsmon yn disgwyl i chi dynnu ein sylw at eich pryderon yn gyntaf ac i chi roi cyfle i ni unioni pethau. Gallwch gysylltu â'r Ombwdsmon yn y ffyrdd canlynol:

- ffôn: 0845 601 0987
- e-bost: ask@ombudsman-wales.org.uk
- gwefan: www.ombudsman-wales.org.uk
- ysgrifennu at: Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru
1 Ffordd yr Hen Gae, Pencoed CF35 5LJ

2.15. Yn Lloegr, os byddwch yn penderfynu troi at yr Ombwdsmon, mae'n rhaid i chi wneud hynny drwy Aelod Seneddol.

Unioni mân gamgymeriadau

2.16. Mae penderfyniadau apêl yn ddogfennau cyfreithiol, ac ni allwn eu diwygio na'u newid wedi iddynt gael eu cyhoeddi, ac eithrio yn achos mân lithriadau.

2.17 Mewn rhai amgylchiadau, gallwn wneud mân-newidiadau i'r penderfyniad o dan yr hyn sy'n cael ei alw'n 'Rheol Llithro'. Fel arfer, mae hon yn ymwneud â mân gamgymeriadau yn y penderfyniad megis camgymeriadau teipio neu fân gamgymeriadau ffeithiol nad ydynt yn effeithio ar ymresymiad y penderfyniad. Am ragor o wybodaeth, gweler nodyn arweiniad 'Unioni Camgymeriadau yn unol ag Adran 56 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004'.

Yr hyn na allwn ei newid

2.18. **Ni allwn newid penderfyniad yr Arolygydd**, nac ailagor yr apêl wedi i ni gyhoeddi'r penderfyniad.

2.19 Er y gallwn unioni mân lithriadau, ni allwn ailystyried y dystiolaeth a ystyriwyd gan yr Arolygydd neu ymresymiad y penderfyniad na newid y penderfyniad a wnaed hyd yn oed os byddwn yn cydnabod bod camgymeriad wedi'i wneud. Mae modd gwneud hyn yn sgil her lwyddiannus yn yr Uchel Lys yn unig (gweler 'Herio penderfyniadau yn yr Uchel Lys' – isod) sy'n arwain at ddirymu penderfyniad gwreiddiol yr Arolygydd.

Dysgu Gwersi

2.20. Rydym yn ymdrin â'ch pryderon a'ch cŵynion o ddifrif ac rydym yn ceisio dysgu o unrhyw gamgymeriadau rydym wedi'u gwneud. Felly mae cŵynion a'n hymatebion iddynt yn un ffordd o'n helpu i wella'r system apelio.

2.21. Mae Pwyllgor Ansawdd a Safonau Proffesiynol yr Arolygiaeth Gynllunio yn adolygu adroddiad o'r holl gŵynion cyfiawn bob chwarter yn ogystal â manylion am adolygiadau barnwrol, heriau yn yr Uchel Lys a chwynion a gyflwynir i'r Ombwdsmon. Mae Cadeirydd y Pwyllgor yn rhoi

adroddiad i Fwrdd yr Arolygiaeth Gynllunio ar ôl pob cyfarfod ac yn rhoi Adroddiad Blynyddol i Brif Weithredwr a Bwrdd yr Arolygiaeth.

Rhoi trefn ar bethau

2.22. Lle mae camweinyddu neu gamgymeriad a wnaed gan yr Arolygiaeth Gynllunio wedi arwain at anghyfiawnder neu galedi, byddwn yn ceisio cynnig ateb a fydd yn golygu bod yr achwynydd yn dychwelyd at y sefyllfa y byddai mewn bod ynddi fel arall. Os nad yw hynny'n bosibl, bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi iawndal am unrhyw gostau diangen yr aed iddynt o ganlyniad i gamgymeriad cydnabyddedig lle mae rhesymau cymhellol dros wneud hynny.

2.23. Bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn ystyried cŵynion a cheisiadau am iawndal ariannol a ddaw i law yn ofalus o fewn chwe mis o ddyddiad y camgymeriad neu ar gyfer unrhyw benderfyniad apêl dilynol a wnaed gennym mewn perthynas â'r camgymeriad hwnnw.

2.24. Mae atebion posibl yn cynnwys:

- ymddiheuriad, esboniad a chydnabyddiaeth o gyfrifoldeb;
- camau lliniaru, a allai gynnwys adolygu safonau gwasanaeth;
- adolygu deunydd cyhoeddedig; diwygio gweithdrefnau er mwyn atal yr un peth rhag digwydd eto; hyfforddi neu oruchwylio staff; neu unrhyw gyfuniad o'r rhain;
- iawndal ariannol am gostau yr aed iddynt o ganlyniad i'n camgymeriad.

Cwestiynau cyffredin

2.25. *"Pam y gwnaeth apêl llwyddo pan oedd trigolion lleol i gyd yn ei herbryn?"* – Mae safbwyntiau lleol yn bwysig ond maent yn debygol o fod yn fwy darbwyllo os cânt eu seilio ar resymau cynllunio, yn hytrach nag ar y ffaith bod rhywun yn hoffi'r cynnig neu nad yw'n ei hoffi. Mae'n rhaid i Arolygwyr benderfynu drostynt eu hunain ar yr holl dystiolaeth o ran p'un a yw'r safbwyntiau hyn yn cyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.

2.26. *"Sut y gall Arolygwyr wybod am deimladau neu faterion lleol os nad ydynt yn byw yn yr ardal?"* – Mae defnyddio Arolygwyr nad ydynt yn byw yn lleol yn sicrhau nad oes ganddynt unrhyw fuddiant personol mewn unrhyw faterion lleol nac unrhyw gysylltiadau â'r apelydd neu ei asiant, yr awdurdod cynllunio lleol neu ei bolisiâu. Fodd bynnag, bydd Arolygwyr yn ymwybodol o bolisiâu a safbwyntiau y mae pobl leol wedi'u rhoi ar y r apêl.

2.27. *"Ysgrifennais atoch gyda'm sylwadau, pam na soniodd yr Arolygydd am hyn?"* – Mae'n rhaid i Arolygwyr roi rhesymau dros eu penderfyniad ac ystyried yr holl sylwadau a gyflwynwyd ond nid oes angen rhestru pob darn o dystiolaeth.

2.28. *"Pam y gwnaeth fy apêl fethu pan oedd apeliadau tebyg yn yr ardal wedi llwyddo?"*

– Er y gallai dau achos fod yn debyg, bydd rhyw agwedd unigryw ar bob cynnig bron bob tro. Mae’n rhaid penderfynu ar rinweddau penodol pob achos o ystyried y dystiolaeth benodol a gyflwynir gan y partion yn yr achos hwnnw (sy’n debygol o fod yn wahanol o un achos i’r llall).

2.29. *"Rwyf newydd golli fy apêl, a oes unrhyw beth arall y gallaf ei wneud i gael caniatâd?"*– Efallai y gallech newid rhyw agwedd ar eich cynnig er mwyn gwella ei dderbynioldeb. Er enghraifft, os oedd yr Arolygydd o’r farn y byddai eich estyniad yn edrych yn anghydweddol, a ellid ei ailgynllunio i gydweddu’n well â’r hyn sydd o’i amgylch? Os felly, gallwch wneud cais diwygiedig i’r awdurdod cynllunio lleol. Efallai y bydd siarad â swyddog cynllunio am hyn yn eich helpu i ystyried eich dewisiadau.

2.30. *"Beth allaf ei wneud os yw rhywun yn anwybyddu amod cynllunio?"* – Ni all yr Arolygiaeth Gynllunio ymyrryd gan mai cyfrifoldeb yr awdurdod cynllunio lleol yw sicrhau bod partion yn cydymffurfio ag amodau. Felly, dylech gysylltu â’r awdurdod cynllunio lleol gan fod ganddo bwerau disgresiwn i gymryd camau gweithredu os caiff amod ei anwybyddu.

3. Herio penderfyniad yn yr Uchel Lys

3.1. **Nodyn Pwysig** – Bwriedir y Nodyn hwn fel arweiniad yn unig. Gan y gall heriau yn yr Uchel Lys gynnwys achosion cyfreithiol lleol, efallai y byddwch yn awyddus i ystyried cael cyngor cyfreithiol gan unigolyn cymwysedig, megis cyfreithiwr, os ydych yn bwriadu parhau neu os ydych yn ansicr ynghylch unrhyw ran o’r arweiniad yn y Nodyn hwn. Mae rhagor o wybodaeth ar gael gan y Llys Gweinyddol (gweler paragraff 3.14).

2.2. Mae heriau yn yr Uchel Lys yn parhau yn unol â deddfwriaeth wahanol gan ddibynnu ar y math o apêl ac mae’r cyfnod a ganiateir ar gyfer herio yn amrywio yn unol â hynny.

3.3. **Os byddwch am herio penderfyniad yn yr Uchel Lys, mae’n rhaid gwneud yr her:**

- ar gyfer apeliadau cynllunio o fewn 42 diwrnod (chwe wythnos) o ddyddiad cyflwyno’r penderfyniad – nid oes modd ymestyn y cyfnod hwn;
- yn y rhan fwyaf o apeliadau gorfodi, o fewn 28 diwrnod o ddyddiad cyflwyno’r penderfyniad, er y gall y Llysoedd ymestyn y cyfnod hwn os tybiant fod reswm da dros wneud hynny.

3.4. Gweler ein nodiadau cyngor ar wahân am herio mathau eraill o benderfyniadau, megis y rhai sy’n ymwneud â gorchmynion hawliau tramwy.

Sail herio’r penderfyniad

3.5. Ni ellir herio penderfyniad dim ond oherwydd bod rhywun yn anghytuno â phenderfyniad yr Arolygydd. Er mwyn i her fod yn llwyddiannus, byddai’n rhaid i chi fodloni’r Uchel Lys fod yr Arolygydd wedi gwneud camgymeriad o ran y gyfraith, e.e. dehongli neu gamgymhwyso

polisi neu fethu â rhoi sylw i ystyriaeth bwysig. Os yw camgymeriad wedi'i wneud a bod yr Uchel Lys o'r farn y gallai fod wedi effeithio ar ganlyniad yr apêl, bydd yn dirymu penderfyniad yr Arolygydd ac yn dychwelyd yr apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio er mwyn iddi ailbenderfynu arni.

Herio penderfyniadau apeliadau cynllunio

3.6. Ceisiadau o dan adran 288 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yw'r rhain i ddirymu penderfyniadau ar apeliadau am ganiatâd cynllunio (gan gynnwys apeliadau gorfodi a ganiateir ar sail (a) neu benderfyniadau ar apeliadau tystysgrif datblygu cyfreithlon). Ar gyfer penderfyniadau ar apeliadau adeiladau rhestredig neu ganiatâd ardal gadwraeth, caiff heriau eu gwneud o dan adran 63 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, fel arfer.

Mae'n rhaid i heriau gael eu derbyn gan y Llys Gweinyddol o fewn 42 diwrnod (chwe wythnos) o ddyddiad y penderfyniad – ni ellir ymestyn y cyfnod hwn.

Herio penderfyniadau gorfodi apeliadau

3.7. Gellir herio penderfyniadau ar apeliadau gorfodi ar bob sail o dan adran 289 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Ar gyfer penderfyniadau ar apeliadau gorfodi ar adeiladau rhestredig neu ardaloedd cadwraeth, caiff heriau eu gwneud o dan adran 65 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990. Er mwyn herio penderfyniad gorfodi o ran adran 289 neu adran 65, mae'n rhaid i chi gael caniatâd y Llys yn gyntaf. Os tybia'r Llys nad oes achos credadwy, gall wrthod caniatâd.

Mae'n rhaid i geisiadau am ganiatâd i herio gael eu derbyn gan y Llys Gweinyddol o fewn 28 diwrnod o ddyddiad y penderfyniad, oni fydd y Llys yn ymestyn y cyfnod hwn.

Cwestiynau cyffredin

3.8. "*Pwy sy'n gallu herio?*" – Mewn achosion cynllunio, gall unrhyw un a dramgwyddwyd gan y penderfyniad wneud hynny. Gall hyn gynnwys unigolion â buddiant yn ogystal ag apelyddion ac awdurdodau cynllunio lleol. Mewn achosion gorfodi, dim ond apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol neu unrhyw un arall â buddiant cyfreithiol yn y tir sy'n gallu herio. Gall pobl eraill a dramgwyddwyd wneud cais am adolygiad barnwrol gan y Llysoedd ond mae'n rhaid iddynt wneud hyn yn ddiymdroi (gall y Llys Gweinyddol roi mwy o wybodaeth i chi am wneud hyn – gweler 'Rhagor o wybodaeth' isod).

3.9. "*Faint mae'n debygol o gostio?*" – Codir tâl gweinyddol gan y Llys i brosesu eich her (dylai'r Llys Gweinyddol allu rhoi cyngor i chi ar y ffioedd presennol – gweler 'Rhagor o wybodaeth' isod). Gall y costau cyfreithiol sydd ynghlwm wrth baratoi a chyflwyno eich achos yn y Llys fod yn sylweddol, ac os bydd yr her yn methu, bydd yn rhaid i chi dalu costau'r Arolygiaeth Gynllunio yn ogystal â'ch costau eich hun, fel arfer. Fodd bynnag, os bydd yr her yn llwyddiannus, bydd gofyn fel arfer i'r Arolygiaeth Gynllunio dalu eich costau cyfreithiol rhesymol.

3.10. "*Faint bydd yn ei gymryd?*" – Gall hyn amrywio'n sylweddol. Penderfynir ar lawer o heriau o fewn chwe mis, gall rhai ohonynt bara'n hwy na hynny.

3.11. "*A oes angen cyngor cyfreithiol arnaf?*" – Nid oes rhaid i chi gael cynrychiolaeth gyfreithiol yn y Llys ond mae'n arferol gwneud hynny, gan y gallai fod angen i chi ymdrin â phwyntiau cyfreithiol cymleth a wneir gan gynrychiolydd cyfreithiol yr Arolygiaeth Gynllunio.

3.12. "*A fydd herio'n llwyddiannus yn gwrthdroi'r penderfyniad?*" – Ddim o reidrwydd. Dim ond y Llys sy'n gallu ei gwneud yn ofynnol i'r Arolygiaeth Gynllunio ailstyried yr achos a gall Arolygydd ddod i'r un penderfyniad ond am resymau gwahanol neu estynedig.

3.13. "*Beth allaf ei wneud os bydd fy her yn methu?*" Er y gallai fod yn bosibl mynd â'r achos gerbron Llys Apelio, byddai'n rhaid cyflwyno dadl gymhellol i'r Llys er mwyn i'r barnwr roi caniatâd i chi wneud hynny.

Rhagor o wybodaeth

3.14. Mae rhagor o gyngor ar herio yn yr Uchel Lys **yng Nghymru** ar gael gan:

Y Llys Gweinyddol yng Nghanolfan Cyfiawnder Sifil Caerdydd
2 Stryd y Parc
Caerdydd CF10 1ET

Ffôn: 029 20376400

Gwefan: <http://www.justice.gov.uk/about/hmcts/>

Ailbenderfynu yn sgil her lwyddiannus

3.15. Lle bo her yn llwyddiannus, caiff yr apêl ei dychwelyd at yr Arolygiaeth Gynllunio er mwyn iddi ailbenderfynu arni. Byddwn yn rhoi blaenoriaeth i bob achos i ailbenderfynu arno yn yr Uchel Lys, ac fel arfer, byddwn yn ymdrin â nhw'n gyflym fel arfer, heb ragfarnu unrhyw barti. Bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn penodi Arolygydd gwahanol i ailbenderfynu ar yr apêl.

3.16. Fel arfer, penderfynir ar yr apêl naill ai drwy sylwadau ysgrifenedig pellach neu ymchwiliad. Yn bur anaml, byddwn yn trefnu gwrandawriad hyd yn oed os ymdriniwyd â'r apêl wreiddiol fel hyn. Ystyriwn y byddai angen ailbenderfynu ar benderfyniad gwrandawriad sydd wedi'i archwilio a'i ddirymu yn lleoliad ffurfiol yr Uchel Lys yn unol â'r weithdrefn ffurfiol ar gyfer ymchwiliadau, er mwyn caniatáu cynnal archwiliad llawn o'r materion cyfreithiol a gododd. Fodd bynnag, lle bod pob parti'n cytuno y byddai gwrandawriad yn briodol, byddwn yn ystyried hyn wrth bennu'r weithdrefn ar gyfer ailbenderfynu ar yr apêl.

3.17. Lle yr ymdriniwyd yn wreiddiol â'r apêl drwy sylwadau ysgrifenedig, byddem fel arfer yn ailbenderfynu arni drwy sylwadau ysgrifenedig pellach. Fodd bynnag, lle cododd newid sylweddol i amgylchiadau, efallai y tybiwn nad dyma'r weithdrefn fwyaf priodol mwyach.

3.18. Lle yr ymdriniwyd â'r apêl yn wreiddiol drwy ymchwiliad, efallai y caiff un newydd ei chynnal. Lle cododd newidiadau sylweddol i amgylchiadau (e.e. deddfwriaeth neu bolisiau lleol neu genedlaethol newydd) ers yr ymchwiliad neu'r gwrandawriad gwreiddiol, byddai'r Arolygydd yn caniatáu cyflwyno rhagor o dystiolaeth fel arfer i fynd i'r afael â'r rhain.

Amserlen

3.19. Ar gyfer apeliadau yr ailbenderfynnir arnynt lle y disgwylir i'r ymchwiliad bara 8 niwrnod neu fwy, byddai'r Arolygiaeth Gynllunio fel arfer yn cytuno ar amserlen bwrpasol gyda'r prif bartïon. Bydd yn cwmpasu dyddiadau'r ymchwiliad, cyflwyno tystiolaeth a chyhoeddi'r penderfyniad neu gyflwyno'r adroddiad i Weinidogion Cymru, os yw'n berthnasol.

3.20. Mewn achosion eraill, byddem yn ceisio cytuno ar ddyddiadau ar gyfer ymchwiliad neu wrandawriad yn unol â'n harfer safonol. Lle mae'r achos yr ailbenderfynnir arno yn mynd rhagddo ar ffurf sylwadau ysgrifenedig, byddem yn cysylltu â'r bartïon er mwyn gwneud trefniadau am ymweliad pellach, oni chytunwyd nad oes angen ymweliad arall.

4. Cysylltu â ni

4.1. Yr Arolygiaeth Gynllunio yng Nghymru

Yr Arolygiaeth Gynllunio
Ystafell 1-004
Adeiladau'r Goron
Parc Cathays
Caerdydd
CF1 3NQ

Ffôn: 0292 082 3866

E-bost: Wales@pins.gsi.gov.uk

Gwefan: www.planningportal.gov.uk/planning/planninginspectorate/customerfeedback/feedback?language=wa

4.2. Yr Arolygiaeth Gynllunio yn Lloegr

Quality Assurance Unit
The Planning Inspectorate
4/06 Kite Wing
Temple Quay House
2 The Square,
Bristol
BS1 6PN

Ffôn: 0303 444 5000

E-bost: web.complaints@pins.gsi.gov.uk

Gwefan: <http://www.planningportal.gov.uk/planninginspectoratefeedback>

4.3 Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru

Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru
1 Ffordd yr Hen Gae
Pencoed
CF35 5LJ

Llinell gymorth: 0845 601 09 87
Gwefan: <http://www.ombudsman-wales.org.uk/>
E-bost: <mailto:ask@ombudsman-wales.org.uk/>