

Y Gyfres Gynllunio: 15 – Gorchmynion Prynu Gorfodol

Mawrth 2021



Senedd Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl. Mae'r Senedd, fel y'i gelwir, yn deddfu ar gyfer Cymru, yn cytuno ar drethi yng Nghymru, ac yn dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Senedd:
ymchwil.senedd.cymru

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Senedd Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
CF99 1SN

Ffôn: **0300 200 6328**
E-bost: **Francesca.Howorth@Senedd.Cymru**
Twitter: **[@SeneddYmchwil](https://twitter.com/SeneddYmchwil)**
Ymchwil y Senedd: **ymchwil.senedd.cymru**

© **Hawlfraint Comisiwn Senedd Cymru 2021**

Ceir atgynhychu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhychu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difrïol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Senedd Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Y Gyfres Gynllunio: 15 – Gorchmynion Prynu Gorfodol

Mawrth 2021

Awduron:

Francesca Howorth

Trosolwg o'r papur:

Mae Gorchmynion Prynu Gorfodol (GPG) yn caniatáu i rai cyrff brynu tir neu eiddo heb gydsyniad y perchennog. Mae'r papur briffio hwn yn rhoi cefndir i GPG, y pwerau y caniateir eu defnyddio i weithredu GPG a pha awdurdodau a gaiff wneud hynny. Mae hefyd yn disgrifio'r broses wrthwynebu, iawndal a datganoli GPG.



Cynnwys

1. Beth yw Gorchmynion Prynu Gorfodol?	1
2. Datganoli GPC ac iawndal tir	1
3. Dan ba bwerau y caniateir rhoi GPG ar waith?.....	2
4. Pa awdurdodau sydd â'r cymhwysedd i gychwyn GPG?....	3
5. Beth y caiff perchennog tir sy'n gwrthwynebu ei wneud? 3	
Penderfyniad	4
6. Iawndal.....	5
7. Ffynonellau allweddol	6

1. Beth yw Gorchmynion Prynu Gorfodol?

Mae Gorchmyn Prynu Gorfodol (GPG) yn caniatáu i rai cyrff, 'yr awdurdod caffael', (awdurdodau lleol gan amlaf) y mae angen iddynt gaffael tir neu eiddo, wneud hynny heb gydsyniad y perchennog. Rhoddir GPG i hwyluso datblygiadau er budd y cyhoedd, er enghraifft wrth adeiladu traffyrdd, ar dir nad yw'r perchennog am ei werthu. Mae'n rhaid i'r awdurdod caffael allu dangos bod cymryd y tir yn angenrheidiol a bod 'achos cymhellol er budd y cyhoedd'.

Nid oes gan yr awdurdod caffael y pwerau i gaffael tir yn orfodol nes i'r 'awdurdod cadarnhau' gymeradwyo'r GPG. Yng Nghymru, yr awdurdod cadarnhau yw Llywodraeth Cymru. Caiff yr awdurdod caffael gaffael drwy gytundeb ar unrhyw adeg a dylai geisio gwneud hynny cyn caffael drwy orfodaeth, a ddylai fod yn ddewis olaf.

Nodir canllawiau prynu gorfodol Llywodraeth Cymru yng **[Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down \(Fersiwn Cymru, 2020\)](#)**. Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi ymgynghori ynghylch **[Diwygiadau i Bwerau a Gweithdrefnau Prynu Gorfodol](#)**. Daeth yr ymgynghoriad i ben ym mis Ionawr 2021, ac mae'r ymatebion yn cael eu hadolygu.

2. Datganoli GPG ac iawndal tir

Cyflwynodd Deddf Cymru 2017 fodel o ddatganoli sy'n seiliedig ar 'gadw pwerau'. Mae'n nodi'r meysydd sydd y tu allan i gymhwysedd deddfwriaethol y Senedd ac felly wedi'u 'cadw', gan adael popeth arall wedi'i ddatganoli i Gymru. Daeth y model cadw pwerau i rym ym mis Ebrill 2018.

Cyn hyn, roedd y setliad datganoli yn seiliedig ar fodel 'rhoi pwerau' o dan Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006. Dan y model blaenorol, roedd gorchmynion prynu gorfodol ac iawndal tir yn 'bynciau tawel'. Gallai'r Senedd ddeddfu ar bwnc tawel ar yr amod bod y ddarpariaeth yn ymwneud â phwnc datganoledig mewn modd 'teg a realistig'. Gan hynny, gallai'r Senedd ddeddfu mewn perthynas â phrynu gorfodol ac iawndal tir i'r graddau bod y ddarpariaeth yn ymwneud â chaffael tir at ddiben datganoledig, er enghraifft, ar gyfer ffyrdd.

Byddai Bil Cymru, fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol, wedi cadw 'prynu tir gorfodol', gan drosglwyddo'r pwerau i Senedd y DU o ran prynu gorfodol ac iawndal tir.

Fodd bynnag, yn dilyn diwygiadau a wnaed i'r Bil yn Nhŷ'r Arglwyddi, cafodd cwmpas y mater a gedwir yn ôl (rhif 185) ei gulhau, gan adael prynu gorfodol wedi'i ddatganoli i Gymru. Fodd bynnag, mae pwerau o ran iawndal wedi'u cadw.

3. Dan ba bwerau y caniateir rhoi GPG ar waith?

Mae pwerau prynu gorfodol yn bodoli mewn llawer o ddarnau gwahanol o ddeddfwriaeth ac yn aml maent o natur arbenigol at y diben y mae awdurdod yn ceisio caffael tir. Er enghraifft, caniateir caffael tŷ adfeiliedig o dan ddeddfwriaeth tai. Bydd y pŵer a ddefnyddir, yn ei dro, yn dylanwadu ar y ffactorau y mae Llywodraeth Cymru yn eu hystyried wrth bennu cadarnhad. Nodir rhai o'r pwerau a chanllawiau mwyaf cyffredin ar eu defnyddio yn Rhan 2 o ddogfen Llywodraeth Cymru, sef **Cylchlythyr ar GPG (003/2019)**. Mae hyn yn cynnwys:

1. Gorchmynion a wneir o dan adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990;
2. Gorchmynion a wneir o dan ddeddfwriaeth tai;
3. Gorchmynion a wneir o dan Ran 7 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 at ddibenion pwerau eraill;
4. Gorchmynion a wneir ar ran Cyngorau Cymuned;
5. Gorchmynion a wneir o dan adran 89(5) o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949;
6. Gorchmynion a wneir at ddibenion addysgol;
7. Gorchmynion a wneir at ddibenion priffyrdd;
8. Gorchmynion a wneir ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu hatgweirio;
9. Pŵer Llywodraeth Cymru i gaffael tir yn orfodol.

Mae adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn rhoi pwerau eang i awdurdodau lleol gaffael tir yn orfodol a chaiff ei defnyddio'n gyffredin. Mae'r Cylchlythyr ar GPG (003/2019) yn dweud na ddylid defnyddio'r pŵer cyffredinol hwn yn lle pwerau galluogi eraill ac mai dim ond lle nad oes pŵer caffael tir penodol y dylid ei ddefnyddio.

Mae adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn nodi dan ba amgylchiadau y caniateir awdurdodi pryniant gorfodol:

- (1) A local authority to whom this section applies shall, on being authorised to do so by the Secretary of State, have power to acquire compulsorily any land in their area –
- (a) if the authority think that the acquisition will facilitate the carrying out of development, re-development or improvement on or in relation to the land;
- (b) which is required for a purpose which it is necessary to achieve in the interests of the proper planning of an area in which the land is situated.
- (1A) But a local authority must not exercise the power under paragraph (a) of subsection (1) unless they think that the development, re-development or improvement is likely to contribute to the achievement of any one or more of the following objects –
- (a) the promotion or improvement of the economic well-being of their area;
- (b) the promotion or improvement of the social well-being of their area;
- (c) the promotion or improvement of the environmental well-being of their area.

4. Pa awdurdodau sydd â'r cymhwysedd i gychwyn GPG?

Mae pwerau prynu gorfodol gan lawer o gyrff sydd â phwerau statudol. Rhoddir pwerau o'r fath gan ddeddfau amrywiol fel y trafodwyd uchod ac mae arnynt angen cymeradwyaeth Llywodraeth Cymru. Yn ymarferol, defnyddwyr mynychaf pwerau prynu gorfodol yw awdurdodau lleol. Mae cyrff statudol eraill a gaiff wneud GPG yn cynnwys adrannau'r llywodraeth a chwmnïau cyfleustodau mawr fel cwmnïau dŵr neu drydan.

5. Beth y caiff perchennog tir sy'n gwrthwynebu ei wneud?

Disgwylir i'r awdurdod caffael geisio caffael tir drwy gytundeb drwy negodi yn y lle cyntaf cyn ei gaffael drwy orfodaeth, a ddylai fod yn ddewis olaf. Os oes angen GPG, mae proses ffurfiol ar gyfer gwrthwynebiadau a amlinellir isod.

Mae adran 12 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael anfon hysbysiad o wneud yr GPG at bob perchennog, lesddeiliad a meddiannydd (heblaw am denantiaid ers mis neu unrhyw gyfnod llai na mis)

unrhyw dir a gynhwysir yn y gorchymyn. Mae'r hysbysiad yn gwahodd cyflwyno gwrthwynebiadau i'r awdurdod cadarnhau, sef Llywodraeth Cymru. Mae adran 13(3) o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn galluogi Llywodraeth Cymru i fynnu bod gwrthwynebwyr yn datgan yn ysgrifenedig eu rhesymau dros wrthwynebu. Rhaid i wrthwynebiadau gyrraedd Llywodraeth Cymru o fewn y cyfnod a bennir yn yr hysbysiad. Nid oes fformat penodol ar gyfer mynegi gwrthwynebiad, heblaw bod yn rhaid iddo fod yn ysgrifenedig. Caiff gwrthwynebwyr ysgrifennu'r llythyr eu hunain neu benodi cyngorydd proffesiynol i gyflwyno'r gwrthwynebiad ar eu rhan.

Os ceir gwrthwynebiadau, ac os na chânt eu tynnu'n ôl ar ôl negodiadau â'r awdurdod caffael, bydd yr awdurdod cadarnhau'n penodi arolygydd o'r **Arolygiaeth Gynllunio**. Yna ystyrir y gwrthwynebiadau sy'n weddill drwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig oni bai bod gwrthwynebydd sy'n weddill yn hysbysu Llywodraeth Cymru ei fod am i ymchwiliad cyhoeddus gael ei gynnal. Mewn achosion o'r fath, bydd ymchwiliad cyhoeddus yn cael ei alw yn y modd arferol.

Mae **Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004** (Rheoliadau 2004) yn nodi'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori ynghylch **Diwygiadau i Bwerau a Gweithdrefnau Prynu Gorfodol**, gan gynnwys cynigion i ddiwygio Rheoliadau 2004 i symleiddio'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig.

Mae apeliadau sy'n ymwneud ag iawndal yn cael eu trin ar wahân a chânt eu gwrandio gan y Tribiwnlys Tiroedd. Yn achos ymchwiliad, mae Deddf Caffael Tir 1981 yn ei gwneud yn ofynnol i wrthwynebwyr ddarparu **datganiad o achos** lle y dylai partion nodi'n gryno yr achos y maent yn disgwyl ei brofi.

Penderfyniad

Ar ôl ystyried adroddiad yr arolygydd yn dilyn naill ai ymchwiliad neu ddefnyddio'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, bydd yr awdurdod cadarnhau (Llywodraeth Cymru) yn penderfynu cadarnhau, addasu neu wrthod yr GPG. Caiff yr awdurdod cadarnhau wneud penderfyniad yn groes i argymhellion yr arolygydd, er nad yw hyn yn gyffredin iawn. Pan fo'r Gweinidog wedi dod i'w benderfyniad, bydd yn rhoi hysbysiad ysgrifenedig i'r awdurdod caffael, y gwrthwynebwyr sy'n weddill ac unrhyw berson arall a ymddangosodd gerbron yr ymchwiliad neu a wnaeth sylwadau ysgrifenedig a gofyn am gael ei hysbysu. Bydd llythyr y penderfyniad yn nodi'r rhesymau dros y penderfyniad.

6. Iawndal

Fel yr amlinellwyd o'r blaen yn y papur briffio hwn, er bod pryniant gorfodol wedi'i ddatganoli o dan Ddeddf Cymru 2017, mae iawndal tir yn fater a gedwir yn ôl.

Mae Deddf Iawndal Tir 1961 yn bennaf yn rheoli'r dull o asesu swm yr iawndal ariannol pan ddefnyddir dull caffael gorfodol. Mae'r Ddeddf yn nodi'r rheolau sylfaenol ar gyfer asesu iawndal am gaffael tir yn orfodol, gan gynnwys y canlynol:

- no allowance shall be made on account of the acquisition being compulsory;
- the value of the land shall...be taken to be the amount which the land if sold in the open market by a willing seller might expect to realise;
- no account is to be taken, in assessing the level of compensation payable, of any enhancement of the value of the land being acquired on account of the development or prospective development facilitated by the CPO.

Hynny yw, dylai swm yr iawndal a delir fod y swm y byddai'r perchennog tir wedi'i gael pe bai wedi penderfynu gwerthu'r tir ar y farchnad agored heb i'r datblygiad arwain at gynnig yr GPG.

Os na ellir dod i gytundeb, bydd materion sy'n ymwneud â phrisiad ac iawndal yn cael eu cyfeirio at y Tribiwnlys Tiroedd a'u penderfynu ganddo. Mae gan y Tribiwnlys Tiroedd y pŵer i benderfynu swm yr iawndal sy'n daladwy am dir a brynir yn orfodol gan awdurdod cyhoeddus neu gorff preifat drwy ddefnyddio pwerau statudol pan na all y partion eu hunain ddod i gytundeb. Nid oes gan y Tribiwnlys bŵer i ystyried dilysrwydd GPG.

7. Ffynonellau allweddol

Llywodraeth Cymru

Cylchlythyr 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a ‘Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)’.

Ymgynghoriad ynghylch **Diwygiadau i Bwerau a Gweithdrefnau Prynu Gorfodol**,

Cymorth Cynllunio Cymru

Elusen yw **Cymorth Cynllunio Cymru** ac mae’n helpu unigolion a chymunedau cymwys i gymryd rhan yn fwy effeithiol yn y system gynllunio. Mae’n cynnig gwasanaethau cynghori, gan gynnwys llinell gymorth.

Y Porth Cynllunio

Y **Porth Cynllunio** yw adnodd rheoliadau cynllunio ac adeiladu Llywodraeth y DU. Mae’n cynnwys gwybodaeth am y system gynllunio yng Nghymru, er bod peth o’r cynnwys ond yn berthnasol i Loegr.

Ymchwil y Senedd

Mae papurau briffio cynllunio eraill sy’n cael eu llunio gan Ymchwil y Senedd ar gael ar **wefan Ymchwil y Senedd**.

