

Cyfarwyddiaeth yr Amgylchedd | Cynllunio

Sut i roi sylwadau ar gais cynllunio

Amcan y nodyn gwybodaeth hwn yw dweud wrth bobl sydd â buddiant mewn ceisiadau cynllunio sut y byddwn yn gofyn iddynt roi sylwadau, sut y gallant roi sylwadau a sut y caiff eu sylwadau eu defnyddio wrth ddod i benderfyniadau.

Mae Gwasanaethau Cynllunio Cyngor Sir y Fflint yn ceisio dod i'r penderfyniad gorau wrth ystyried pob cais. Caiff pob cais ei drafod yn ôl ei deilyngdod ei hun, a chaiff y penderfyniad ei wneud yn unol â Chynllun Datblygu'r Sir a'r polisiau cynllunio cenedlaethol oni mai bod ystyriaethau arwyddocaol eraill ac yn awgrymu fel arall.

Pwy sy'n cael gwybod am ganiatâd cynllunio?

Mae'r Gwasanaeth Cynllunio yn dilyn canllawiau'r Llywodraeth ar hysbysebu manylion am geisiadau cynllunio (h.y. ymgynghori a chyhoedduswydd).

Pan fydd cais cynllunio'n cael ei gyflwyno, fel arfer bydd pobl sy'n byw y drws nesaf i safle cais, neu'n ddeiliaid eiddo y drws nesaf iddo yn cael llythyr:

- ▶ yn dweud beth yw natur y cais cynllunio;
- ▶ yn rhoi manylion lle mae modd gweld y cais;
- ▶ enw a rhif ffôn uniongyrchol y swyddog sy'n delio â'r cais;
- ▶ cyfeiriad i anfon unrhyw sylwadau ato a
- ▶ y dyddiad cau ar gyfer anfon unrhyw sylwadau.

Efallai bydd hysbysiad ar y safle neu gerllaw iddo yn cael ei arddangos yn lle'r llythyr neu'n ychwanegol ato, bydd hwn yn rhoi gwybodaeth debyg am y cais.

Yn ychwanegol, bydd ceisiadau cynllunio ar gyfer prif ddatblygiadau a mathau eraill o ddatblygiad fel y rheiny sy'n effeithio ar adeilad rhestredig, ardal cadwraeth neu hawl tramwy cyhoeddus yn cael eu hysbysebu mewn papur lleol (Sir y Fflint Arweinydd). Rydyn ni hefyd yn rhoi gwybod i Gynghorwyr Sir Lleol, y Cyngor cymuned neu'r Cyngor Tref perthnasol, adrannau eraill y Cyngor a nifer fawr o gyrff ac asiantaethau allanol eraill fel Asiantaeth yr Amgylchedd a Dwr Cymru, fel bo'r angen.

Sut ydw i'n mynd ati i archwilio neu i weld cais?

Ceisiwch fynd i weld y cynlluniau a'r ffurflenni dan sylw cyn i chi roi sylwadau am gais. Gallwch ddod yma i weld y cynlluniau, neu gallwch weld manylion y cais, y dogfennau a'r cynlluniau perthnasol ar ein gwefan gan ddefnyddio Cronfa Ddata'r Ceisiadau Cynllunio.

Os mai un o'ch cymdogion sy'n gwneud y cais, efallai y gallech ofyn iddyn nhw egluro'r cynigion i chi. Os nad ydych yn deall unrhyw ran o'r cynnig, cysylltwch â ni.

Bydd ein staff yn falch o helpu, ond os bydd angen i chi drafod cais cynllunio'n fanwl mae bob amser yn well trefnu amser ymlaen llaw i weld y swyddog sy'n delio â'r cais dan sylw. Mae'n bosibl rhoi ateb i gwestiynau syml dros y ffôn fodd bynnag.

Gallwch brynu llungopi o gais cynllunio yn Nhŷ Dewi Sant, Parc Dewi Sant, Ewlo, CH5 3FF.

Pwy sy'n gallu gwneud sylw?

Nid oes rhaid i chi fod wedi cael llythyr gennyn ni neu hyd yn oed fyw ger safle'r cais i wneud sylw. Gall unrhyw un anfon ei sylwadau atom, os yw'n gwrthwynebu neu o blaid cynnig.

Mae'n hanfodol eich bod yn dyfynnu'r cyfeirnod ac enw'r swyddog sy'n delio â'r cais os ydych yn gwybod hyn. Dim ond sylwadau ysgrifenedig y byddwn ni'n eu hystyried.

Pa bynciau trafod neu bryderon y gallai eu codi?

Mae'n rhaid i'r pynciau trafod yr ydych chi'n eu codi ymwneud â materion cynllunio fel:

- ▶ effaith ar amwynder preswyl (e.e. oriau ei ddefnyddio, colli preifatrwydd, colli golau, gordrechedd, swm, trafndiaeth)
- ▶ effaith ar gymeriad a golwg ardal (cynllun, golwg a dwysedd)
- ▶ effaith ar ddiogelwch y priffyrdd (e.e. gwelededd gwael, diogelwch cerddwyr, parcio)
- ▶ effaith ar gyfleusterau cymunedol
- ▶ polisiau a chynigion cynllunio neu gyngor cynllunio'r Llywodraeth.

Ni allwn ystyried sylwadau ynghylch y mathau canlynol o bryderon:

- ▶ nodweddion personol yr ymgeisydd
- ▶ effaith y cynnig ar werth eiddo
- ▶ aflonyddu yn ystod y gwaith adeiladu
- ▶ colli golygfa
- ▶ hawliau tramwy preifat, draeniau preifat a hawddfreintiau preifat a chyfamodau cyfreithiol eraill
- ▶ anghydfod ynglyn â phwy sy'n berchen ar dir
- ▶ cystadleuaeth fasnachol
- ▶ materion Rheoliadau Adeiladu (e.e. sefydlogrwydd yr adeiladwaith, draeniau, rhagddarparu ar gyfer tân, hylendid a lle y tu mewn).

Beth yw hyd y cyfnod ar gyfer cyflwyno sylwadau?

Mae'r llythyr a gewch fel arfer yn dweud y dylech gyflwyno'ch sylwadau cyn pen 21 diwrnod. Os nad ydych yn siŵr pryd mae'r dyddiad cau, cysylltwch â ni neu ewch i'n gwefan. Er na fedrwn warantu y caiff eich sylwadau eu hystyried os byddant yn cyrraedd ar ôl y diwrnod cau, byddwn yn ceisio ystyried unrhyw sylwadau ysgrifenedig a gawn cyn dyddiad y penderfyniad.

Sut alla i wneud sylw?

Os ydych am wneud sylw ar gais cynllunio cyfredol, gallwch wneud hynny mewn un modd o dri:

a. Ffurflen ar-lein:

Gallwch gyflwyno'ch sylwadau ar-lein drwy gael hyd i'r cais ar Gronfa Ddata'r Ceisiadau Cynllunio ar ein gwefan, yna cliciwch ar yr adran sylwadau.

www.siryfflint.gov.uk/cronfaddataceisiadaucynllunio

b. Drwy'r post:

Anfonwch eich llythyr at: Cynllunio, Neuadd y Sir, Yr Wyddgrug, Sir y Fflint, CH7 6NF.

Rhaid i chi gynnwys y wybodaeth a ganlyn yn eich llythyr. Bydd methu â gwneud hynny'n golygu na fyddwn yn ystyried eich sylwadau.

- ▶ cyfeiriad safle'r cais
- ▶ disgrifiad o'r cynnig
- ▶ rhif y cais (os ydych yn ei wybod)
- ▶ eich enw
- ▶ eich cyfeiriad
- ▶ eich sylwadau am y cynnig

Nid oes rhaid cynnwys eich rhif ffôn. Fodd bynnag, petai Swyddog Cynllunio am gysylltu â chi, fe fyddai'n ddefnyddiol.

c. Diogelu Data

Sylwer, yn gyfreithiol rhaid i ni adael y cyhoedd weld unrhyw sylwadau y byddwn yn eu cael ynghylch ceisiadau cynllunio. Mae hyn yn golygu na allwn drin unrhyw sylwadau'n gyfrinachol.

Beth fydd yn digwydd i fy sylwadau?

Gallwn eich sicrhau y bydd yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol a godir yn cael eu trafod, er nad oes modd ateb pob sylw unigol oherwydd bod cynifer ohonynt yn cyrraedd yr adran bob blwyddyn.

Pwy sy'n penderfynu ar gais cynllunio?

Mae canllawiau ar wahân ar gael yn egluro sut y caiff cais cynllunio ei brosesu, a'r hyn sy'n digwydd os aiff gerbron y Pwyllgor Cynllunio. ([Sut ydym ni'n delio â chais cynllunio](#))

Nid yw'r ffaith fod rhywun yn gwrthwynebu cais cynllunio'n golygu y bydd yn mynd gerbron y Pwyllgor yn awtomatig. Mae agenda'r Pwyllgor Cynllunio ac adroddiadau'r Swyddog ar gael i'w darllen yn Derbynfa Cyfarwyddiaeth yr Amgylchedd ac Adfywio 3 diwrnod cyn y cyfarfod.

Gofyn am siarad gerbron y Pwyllgor

Gall unrhyw un sydd wedi cyflwyno sylwadau ysgrifenedig ofyn am siarad yn y Pwyllgor, ond dim ond un unigolyn a ganiateir i siarad o blaid y cynnig ac un i siarad yn erbyn y cynnig.

[Siarad yn y Pwyllgor Cynllunio a Rheoli Datblygu](#) (Mae'r dafl en hon yn esbonio'r drefn i ymgeiswyr/asiantau, cefnogwyr, gwrthwynebwyr a chynrychiolwyr Cynghorau Tref/Cymuned siarad gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Rheoli Datblygu.)

Beth sy'n digwydd ar ôl gwneud penderfyniad?

Ym mhob achos, os byddwch wedi gwneud sylw am gais cynllunio byddwn yn rhoi gwybod i chi am y penderfyniad terfynol. Hefyd gallwch ofyn am gopi o'r Hysbysiad Dyfarniad - bydd tâl am hwn. Os nad yw'r ymgeisydd yn hapus ynglyn â'r amodau a osodwyd neu oherwydd bod caniatâd wedi'i wrthod, efallai y bydd am apelio yn erbyn y dyfarniad. Byddwn yn ysgrifennu atoch os byddwn yn cael apêl i'ch galluogi i wneud rhagor o sylwadau.

Pan fydd datblygiad ar waith, os ydych yn pryderu nad yw'n cael ei godi yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo neu os nad yw'r amodau'n cael eu dilyn, dylech gysylltu â'r Gwasanaeth Gorfodi er mwyn iddo ymchwilio i'r sefyllfa a rhoi gwybod i chi am y canlyniad.

Os caiff y cais ei wrthod, a all yr ymgeisydd apelio ?

Gall apelio i Arolygiaeth Gynllunio Llywodraeth Cynulliad Cymru cyn pen 6 mis ar ôl dyddiad y penderfyniad. Byddwn yn anfon copiâu o unrhyw sylwadau ysgrifenedig a ddaeth i law at yr Arolygiaeth Gynllunio os bydd apêl. Byddwn hefyd yn rhoi gwybod i bawb sydd wedi ysgrifennu atom gyda'u sylwadau, yn egluro'u hawliau fel rhan o'r broses apêl.

Beth yw fy hawliau os bydd caniatâd yn cael ei roi?

Nid oes gan gymdogion hawl i apelio yn erbyn rhoi caniatâd cynllunio heblaw, mewn achosion eithriadol, ar seiliau cyfreithiol drwy'r Llysoedd a byddai angen i chi ymgynghori â chyfreithiwr ynglyn â hyn.

Mae un elfen gyffredin yn gysylltiedig â hawliau preifat unigolyn fel hawl tramwy / cyfamod ar y tir / ei ffin / dibrisio eiddo. Ni all y Cyngor ystyried materion felly wrth benderfynu ynghylch cais neu ddod yn rhan o ddatrys anghydfodau cyfreithiol tebyg. Mae'r rhain yn faterion preifat neu ddinesig ac ni fydd rhoi caniatâd cynllunio na rheoliadau adeiladu'n trechu eich hawliau cyfreithiol (neu rai'ch cymydog) yn hyn o beth.

Os yw eich cymydog, er enghraifft, wedi cael caniatâd cynllunio, byddwch yn dal i allu dwyn eich achos cyfreithiol eich hun i amddiffyn unrhyw hawliau preifat sydd efallai gennych chi neu'ch eiddo. Dylech ymgynghori â chyfreithiwr neu'ch Swyddfa Cyngor ar Bopeth leol os ydych yn meddwl y bydd yn effeithio ar eich hawliau preifat.

Os bydd angen i'ch cymydog neu unrhyw un sydd wedi'i gyflogi i weithio, fynd ar eich eiddo, dylent, wrth gwrs, gael eich caniatâd cyn gwneud hynny.

Os yw'r datblygiad yn effeithio ar dy/adeilad cymydog, neu'n agos iddo, efallai bydd angen i'r datblygwr ei hysbysu am y gwaith arfaethedig o dan y Ddeddf Muriau Cyd 1996. Fframwaith yw'r Ddeddf hon i atal a datrys anghydfodau ynghylch muriau cyd, muriau ffin a chloddio ger adeiladau cyfagos.

Yr hawl i olau

Mae deddf gyffredin, meddiant yng ngwrthgefn neu Ddeddf Praesgripsiwn 1832 yn amddiffyn eich hawl i olau yng Nghymru a Lloegr. Os yw adeilad newydd (neu newidiadau i un presennol) yn cyfyngu ar faint o olau sy'n dod drwy ffenest ac mae lefel y golau y tu mewn yn is na'r hyn sy'n dderbyniol, yna mae hyn yn golygu rhwystr. Os nad ydych yn hepgor eich hawliau, efallai bydd gennych hawl i ddwyn achos cyfreithiol yn erbyn eich cymydog. Fodd bynnag, mae'n rhaid i'r hawl hwn i olau ar draws dir arall fod wedi'i gofrestru'n ffurfiol ac wedi bod mewn bodolaeth am nifer o flynyddoedd cyn i'r datblygiad ddigwydd.

Rhagor o wybodaeth a manylion cysylltu

Ewch i'n gwefan: www.siryfflint.gov.uk/planning

Ebost: environmentreception@flintshire.gov.uk

Ewch i Nhŷ Dewi Sant, Parc Dewi Sant, Ewlo, CH5 3FF.

Rheoli Datblygu

(Os ydych chi wedi cael llythyr gennym, ffoniwch y rhif ffôn uniongyrchol a gofynnwch a gewch chi siarad â'r Swyddog sydd wedi'i enwi yng nghornel dde uchaf y llythyr)

Cynigion datblygu - Ebost: planningdc@flintshire.gov.uk

Gorfodi - Ebost: planningenforcement@flintshire.gov.uk

Ysgrifennwch at: Pennaeth Cynllunio (neu'r Swyddog Achos priodol), Neuadd y Sir, Yr Wyddgrug, Sir y Fflint, CH7 6NF.