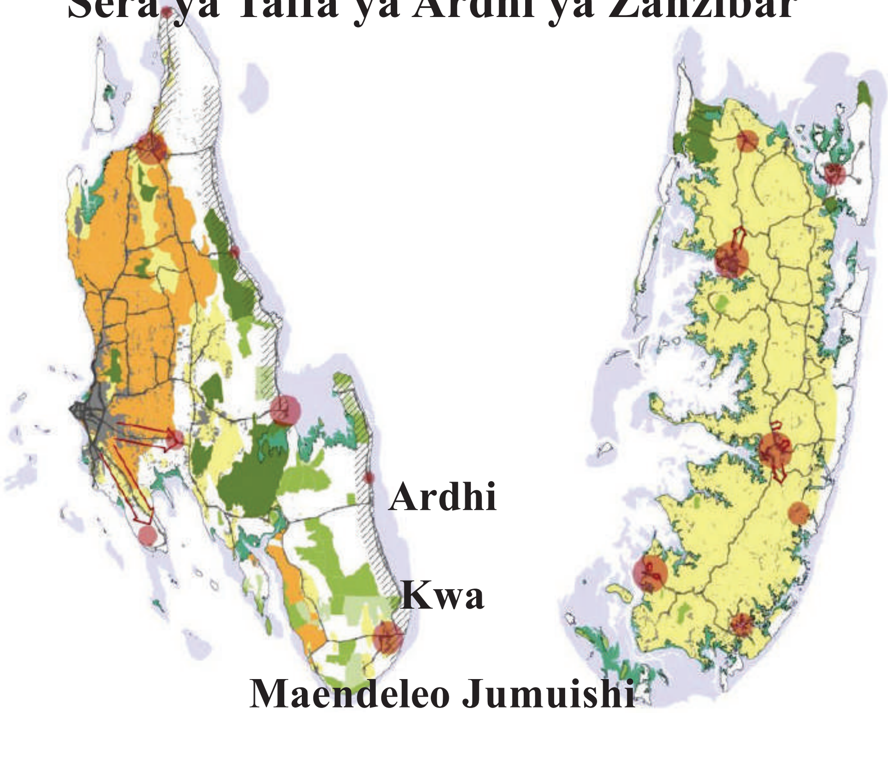
Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar

Wizara ya Ardhi,
Nyumba, Maji na Nishati

Sera ya Taifa ya Ardhi ya Zanzibar



Ardhi

Kwa

Maendeleo Jumuishi

2018

Sera ya Taifa ya Ardhi ya Zanzibar

2018

Ardhi kwa Maendeleo Jumuishi

DIBAJI NA SHUKRANI

Sera ya Taifa ya Ardhi ni Sera Kuu ambayo kwa namna moja au nyengine inagusa maslahi ya sera nyengine za kisekta. Utekelezaji sahihi wa Sera hii unahitaji mashirikiano ya washirika mbalimbali ambao kimsingi wanahusika moja kwa moja au vyenginevyo katika shughuli za uendelezaji wa ardhi. Ni imani yetu kwamba washirika wote watachukua hatua zinazostahiki katika kuyafahamu majukumu na dhamana zao na kuitekeleza Sera hii ipasavyo, ili kwa pamoja kuweza kufaidika na matumizi sahihi na endelevu ya ardhi kwa ustawi wa Zanzibar.

Sera ya Ardhi ni misingi iliyokubaliwa katika kuongoza haki ya kumiliki (au kufikia kumiliki), kuelekeza matumizi na usimamizi wa ardhi kwa ajili ya kuleta maendeleo ya kijamii, kiuchumi, kisiasa, na kimazingira kuelekea lengo la kuondoa umaskini kama ilivyokusudiwa katika Dira 2020 ya Zanzibar.

Umuhimu wa sera hii ni kuongoza utawala na matumizi bora ya ardhi na hivyo kuhakikisha kwamba ardhi ndogo tuliyonayo pamoja na rasilimali zake inapangwa, inatumiwa na kusimamiwa katika namna bora na endelevu zaidi kwa manufaa ya wananchi na Taifa zima kwa ujumla. Sera itasaidia kushughulikia masuala yanayohusu namna ya kupata ardhi, umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi, matumizi ya ardhi, utawala na usimamizi wa ardhi.

Baada ya kukamilika kwa utayarishaji wa Sera hii, napenda kutoa shukurani zangu za dhati kwa viongozi na wajumbe wa Taasisi za Serikali na zisizo za Serikali kwa mashirikiano na michango yao iliyopelekea kukamilika kwa utayarishaji wa Sera hii. Natambua na nathamini jitihada za kila mmoja za wafanyakazi wa Wizara ya Ardhi, Nyumba, Maji na Nishati na Kamisheni ya Ardhi kwa juhudi kubwa waliyoifanya ya kutayarisha Sera hii, chini ya uongozi wa Katibu Mkuu na Katibu Mtendaji wa Kamisheni ya Ardhi. Aidha, napenda pia kuwashukuru Washirika wetu wa Maendeleo katika Mradi wa Usimamizi Endelevu wa Ardhi na Mazingira (SMOLE II) kwa msaada wao uliowezesha ukusanyaji wa maoni ya wananchi ambayo ilikua ndio

msingi wa utayarishaji wa Sera hii. Mafanikio ya Sera hii yatategemea zaidi hatua zitakazochukuliwa katika utekelezaji wake. Hivyo, sote tuungane pamoja katika kutumia ardhi yetu ndogo, adhimu na ambayo haiongezeki katika kuimarisha Maendeleo ya Taifa letu.

Salama Aboud Talib
Waziri wa Ardhi, Nyumba, Maji na Nishati - Zanzibar

MUHTASARI

UTANGULIZI

Historia ya umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi ya Zanzibar inaweza kutazamwa katika mitazamo minne mikuu; kwa kuanza na mfumo wa asili wa umiliki wa ardhi chini ya usimamizi wa wazee wa vijiji, hadi kufikia mabadiliko makubwa yaliyofanyika katika kipindi cha Utawala wa Himaya ya Kiingereza (1890-1963), ambapo sheria mbali mbali zilitungwa kushughulikia masuala yote yanayohusu umiliki wa ardhi, uhaulishaji na uendelezaji wake. Kufuatia Mapinduzi ya mwaka, 1964, mfumo mpya wa Umiliki wa Haki ya Matumizi ya Ardhi uliasisiwa ambao ulihusisha utaifishaji wa baadhi ya mali (majengo na mashamba) chini ya Sheria Nam. 13 ya 1964 ikiwa ni sehemu ya mpango wa jumla wa ugawaji wa ardhi. Mtazamo wa nne wa umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi ilikua ni mwaka 1982 ambapo uamuzi wa kuanzisha Sera kamili ya Ardhi ulifikiwa na waraka wa kwanza rasmi wa Sera ambayo ndio umejenga msingi wa juhudi za hivi sasa ulitolewa. Hayo yote yalisaidia katika uanzishwaji wa mfumo bora na usalama wa umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi. Sera ya mwaka 1982 pia ilipelekea kuanzishwa kwa muundo wa utawala wa ardhi ambao ulisaidia ukuaji wa uwekezaji kupitia ukodishwaji wa ardhi. Katika hali hiyo, sheria nyingi zinazohusiana na ardhi zilianzishwa zikiwemo za umiliki haki ya matumizi ya ardhi, upimaji ardhi, utatuzi wa migogoro ya ardhi, utambuzi na usajili wa ardhi.

Lengo la kuanzishwa kwa Sera mpya ya Ardhi ni kutokana na ongezeko la idadi ya watu, mabadiliko ya kiuchumi, kijamii na kimazingira ambayo yametokea nchini tokea wakati huo hadi sasa. Idadi ya watu imeongezeka mara tatu zaidi kutoka watu 476,111 mwaka 1978 kufikia wastani ya watu milioni 1.5 kwa mwaka 2017. Karibu nusu ya watu hao wanaishi katika maeneo ya miji. Kwa kifupi, takriban katika kila wazanzibar wawili mmoja anaishi mjini. Sambamba na hilo shughuli za uchumi nazo zimebadilika kutoka uchumi wa kutegemea kilimo kuelekea shughuli nyengine nyingi mbadala za kiuchumi zikiwemo utalii na utoaji wa huduma, wakati Serikali ikijikita zaidi katika

mipango ya kupunguza umasikini na kuleta maendeleo kwa kupitia utawala bora wa ardhi unaozingatia jinsia na watu wasio na uwezo. Aidha, yapo maazimio mbalimbali ya kimataifa ya kuzingatiwa yaliyokubaliwa kutekelezwa katika Malengo ya Maendeleo Endelevu yakiwemo: Mkataba wa Mabadiliko ya Tabia ya Nchi wa Paris, Mfumo wa Kupunguza Hatari za Majanga wa Sendai, na Mpango mpya wa Uendelezaji Miji (Urban Agenda) unaofadhiliwa na Shirika la Makaazi la Umoja wa Mataifa (UN-HABITAT). Katika ngazi ya Kitaifa ipo Miongozo mikuu kama vile Dira 2020 ya Zanzibar na Mkakati wa Kukuza Uchumi na Kupunguza Umasikini (MKUZA III).

Suala liliopo kwa sasa ni mambo gani ambayo sera mpya inataraji kuyafanikisha? Lengo ikiwa ni kuimarisha muundo na utaratibu wa utawala wa ardhi, kuongeza mchango wa sekta ya ardhi katika pato la taifa na ukuaji wa uchumi, kudhibiti matumizi ya ardhi na kuhamasisha maendeleo endelevu, kupunguza athari za kiutamaduni na mali asili pamoja na kulinda mazingira; kupunguza migogoro ya ardhi na kuimarisha Baraza la Ardhi (Mahakama ya Ardhi) pamoja na vyombo vya usuluhishi viliopo. Kuharakisha hatua zinazoendelea za kazi ya usajili wa ardhi ambayo inaonekana kuwa ndio ufunguo wa kufikia malengo yaliyokusudiwa.

MAMBO YA MSINGI YA KUFANYIWA KAZI

Mambo ya msingi yanayohusu Sekta ya Ardhi yanayohitaji kufanyiwa kazi yameelezwa kwa ufupi katika Sura ya Pili ambapo matatizo mengi yanayohitaji kushughulikiwa yameelezwa. Vile vile zipo fursa zinazoweza kutumiwa. Mtazamo wa jumla wa hali halisi ilivyo pamoja na changamoto zake unaweza kuelezewa vizuri katika vipengele vitano vifuatavyo:

a) <u>Utawala na Usimamizi wa Ardhi</u>; suala kubwa likiwa ni uwezo wa hivi sasa na wa baadae wa Kamisheni ya Ardhi katika kutekeleza majukumu iliyopewa kwa mujibu wa Sheria ya Kamisheni ya Ardhi Nam.6 ya mwaka 2015, hususan kutokana na mtazamo mpya wa utawala wa ardhi ambapo mchango wake katika ukuaji

a) na ustawi wa taifa unahitajika. Mamlaka na uwezo ambao Kamisheni ya Ardhi imepewa kwa mujibu wa Sheria yanapaswa kuzingatiwa na kuheshimiwa na taasisi nyengine. Wigo mpana wa shughuli zinazopaswa kutekelezwa na Kamisheni unamaanisha kwamba Idara zake za kiufundi zinapaswa kufanya kazi kwa mashirikiano ili kufanikisha lengo la pamoja lililokusudiwa. Hivyo ni lazima kuwepo na ushirikiano madhubuti wa kitaalamu na uongozi bora ili kuwezesha shughuli za msingi kama vile upimaji wa ardhi, utayarishaji wa ramani, usajili wa ardhi na mfumo wa ukusanyaji na usimamizi wa taarifa za ardhi kufanya kazi kwa pamoja na wakati huo kuzingatia maendeleo mapya ya ulimwengu kuhusiana na uvumbuzi, teknolojia na maendeleo katika usimamizi endelevu wa ardhi.

b) Mfumo wa Kumiliki Haki ya Matumizi ya Ardhi Unaotokana na Sheria ya Umiliki wa Ardhi Nam. 12 ya 1992; ambapo ardhi yote ni mali ya umma ingawaje bado inatumika kwa matumizi ya Serikali au binafsi. Matatizo yanayozikabili ardhi za umma (kwa mfano maeneo ya mikandaa, maeneo ya uhifadhi, maeneo ya wazi, maeneo ya urithi, fukwe, misitu ya asili, mito, mabonde, maeneo ya uwanda na maweni) ni pamoja na matatizo ya uvamizi, uharibifu wa ardhi, matumizi mabaya, mauziano yasiyoidhinishwa na kuendelea kutoweka au kupungua kwa ukubwa wa maeneo hayo. Kwa kifupi bado hakuna usimamizi mzuri wa ardhi hizo muhimu. Hali kama hiyo pia ipo katika ardhi zilizotengwa kwa ajili ya majengo ya umma kama vile Skuli, Hospitali, na Ofisi za Serikali. Katika aina mbili kuu za umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi yapo mambo matatu ambayo yana mnasaba na historia yanayohitaji mazingatio maalumu. Kwanza, ni Ardhi za Eka Tatu ambazo zinaendelea kukabiliwa na tishio kutokana na upanuzi wa miji, uhaulishaji ardhi usio rasmi, mabadiliko ya matumizi ya ardhi yasiyo endelevu, matumizi mabaya na mbinu duni za kilimo. Pili ni Ardhi za Wakfu, ambazo kuanzishwa na usimamizi wake upo kwa mujibu wa Sheria, zinazotoa mwanya wa kuibuka kwa migogoro mikubwa baina

ya wanufaika wa Wakfu na Serikali juu ya umiliki wa maeneo ambayo Serikali inayatambua kuwa ni ardhi za umma. Na tatu ni Ardhi za asili za Jamii ambazo zinaendelea kupotea kutokana na mabadiliko ya tamaduni, kutokutambuliwa rasmi na watu binafsi kujimilikisha maeneo hayo. Kazi za Utambuzi wa kumjua mwenye Haki ya Umiliki wa Matumizi ya Ardhi zilizofanywa hivi karibuni zimeweza kubainisha mambo hayo.

c) <u>Usimamizi wa Matumizi ya Ardhi unakabiliwa na changamoto kubwa kutokana na ukuaji wa kasi wa maeneo ya miji</u>; Ukuaji wa miji una faida zake, ambazo zinaambatana na mahitaji ya upatikanaji wa ardhi ya kutosha kwa ajili ya makaazi na miundombinu, vile vile, kuleta uwiano. Hivyo, mbinu mpya za ujenzi na upangaji wa miji zinahitajika. Visiwa vingi vidogo vidogo (kiujumla vinavyofikia 53) vinahitaji kulindwa na kuhifadhiwa, kwa vile vingi vyao vina utajiri wa bioanuwai na rasilimali za kimazingira. Visiwa hivyo ni pamoja na visiwa ambavyo vinaweza kutumika kama Maeneo ya Hifadhi ya Baharini (Marine Protected Areas - MPAs) au maeneo ya akiba na hifadhi, ya misitu, maeneo ya kilimo cha maweni na maeneo ya kambi za wavuvi (dago). Vingi kati ya visiwa hivi vimeharibika na baadhi yake kutumika vibaya sana. Kwa upande wa utalii, Mpango wa Uendelezaji wa Ukanda wa Utalii uliotayarishwa mwanzoni mwa miaka ya 1990 umeweza kufanikiwa kwa kiwango kidogo tu. Hoteli chache kuliko zilizotarajiwa ndio zilizojengwa ndani ya ukanda huo, lakini ardhi yote iliyopangwa imeshatolewa huku kukiwa na idadi ndogo sana ya vitanda kulinganisha na ukubwa wa eneo lililotumika (vitanda/hekta). Hoteli mpya na nyumba za kulaza wageni zimekuwa zikijengwa nje ya ukanda wa utalii wakati wakaazi wenyeji wa maeneo hayo hawanufaiki vya kutosha.

Mambo mengine muhimu katika suala la matumizi ya ardhi ni kukosekana kwa mkakati maalum wa kutenga na kumiliki ardhi kwa ajili Rasilimali za Asili Zisizorejesheka (Non-renewable Natural Resources - NNR); ardhi kwa ajili ya kuzalisha nishati

mbadala (maeneo yanayofaa yameshabainishwa Unguja na Pemba); na suala la ujazaji au ufukiaji wa ardhi, ambapo hatua zinahitajika kuchukuliwa ili kudhibiti miradi ya uwekezaji inayoendelea kuongezeka katika fukwe, uharibifu wa ardhi za nchi kavu pia ardhi tepetepe na uchimbaji mbaya wa kiwango kikubwa wa mchanga, udongo, mawe na kifusi kutoka katika maeneo hatarishi kwa ajili ya matumizi ya sekta ya ujenzi.

Jambo jengine ni kushindwa kukua na kustawi kwa Maeneo Huru ya Uchumi kama ilivyokadiriwa wakati yalipoanzishwa kwa mara ya mwanzo mwaka 1984. Kiujumla uendelezaji wa miradi mipya bado haujawa mzuri katika kuhakikisha inakuwa endelevu.

a) Uchumi wa Ardhi; Sera pia imezingatia suala la msingi la namna gani fursa za kiuchumi kutokana na ardhi zinaweza kupatikana. Mapato ya Serikali yanaweza kuimarika sana kupitia aina mbalimbali za kodi za ardhi. Sambamba na mfumo wa ukodishaji ardhi ambao umekuwa ukifanya kazi kwa miongo kadhaa sasa, bado yapo mambo kadhaa ambayo hayajafanyiwa kazi yanayohusu muda wa ukodishaji, kodi inayotozwa na ukubwa wa ardhi inayokodishwa kwa wawekezaji na wafanyabiashara. Uendelezaji wa miundombinu ya sehemu za ufukweni na majengo kama vile nyumba za mapumziko na mikahawa inayojengwa katika jeti na majukwaa bado zinatoa mapato kidogo sana kwa Serikali.

b) Masuala Mtambuka; Mwisho, sura inamalizia kwa kuelezea masuala mtambuka yakiwemo matatizo yanayowakabili wanawake na wananchi wenye mahitaji maalum katika kupata na kumiliki haki ya matumizi ya ardhi.

ARDHI KATIKA MUONEKANO WA SERA YA TAIFA

Sera ya Ardhi inahitaji kutazamwa katika wigo mpana wa Kisera, hasa ikizingatiwa kwamba, ardhi ni msingi wa maisha na maendeleo ya

binaadamu katika nyanja zote za maisha. Kwa kuanza na Dira 2020, ambayo mchanganuo wake umeeleza kwa muhtasari umuhimu wa Sera mbalimbali ambazo zina mahusiano na sekta nyengine, zikiwemo sekta za makaazi, maji na uwekezaji, pia sekta za mazingira, kilimo na mifugo, halikadhalika sekta za usafiri, mafuta na gesi.

Ikumbukwe kwamba Sera za sekta zote hizo tayari zipo, suala la kujiuliza ni yepi malengo na dhamira mahsusi za sera hizo katika muktadha wa Sera ya Taifa ya Ardhi? Sura ya Nne inatoa jawabu la suala hili.

MATAMKO NA MIKAKATI YA SERA

Kwa ajili ya kuufanya waraka huu (Sera) uweze kusomeka na kufahamika kwa wepesi, Sura ya Nne imeainisha Misingi na Miongozo elekezi ya Sera, miongoni mwa hiyo misingi mitatu ya mwanzo ni kwamba ardhi ni miliki ya umma, kwamba ardhi ina thamani na hivyo itumike kama nyenzo ya kujenga utajiri na uchumi imara na jumuishi. Misingi mingine ya Sera inahusu usawa, heshima, ushirikishwaji, uwazi, uwajibikaji na weledi katika utawala wa ardhi.

Masuala mbalimbali ya sera ya ardhi ambayo yanahitaji kuchukuliwa hatua yameelezewa katika mfumo wa tamko la sera. Kiujumla yapo matamko ishirini na nane (28) ya Sera, na kila moja linaeleza suala maalum chini ya mada ndogo zifuatazo:

- Utangulizi
- Hoja ya Sera
- Tamko la Sera
- Mikakati ya Utekelezaji

Ufafanuzi wa masuala hayo ya kisera hautakua na maana bila ya kuwepo kwa mazingira mazuri ya utekelezaji. Jambo hilo litaelezwa vizuri katika Sura ya Tano, ambapo msingi wa kisheria na muundo

wa kitaasisi, unaosimamiwa na Kamisheni ya Ardhi pamoja na fursa zitakazopelekea sekta hiyo kuwa ni sekta kiongozi na imara zaidi vitaelezwa. Mbali ya kuimarisha taasisi za umma, msisitizo pia umewekwa katika kuimarisha sekta binafsi kutokana na mchango wake muhimu (kwa mfano kupitia ushirikiano wa taasisi za Umma na Binafsi- PPP), taasisi za kiraia, wataalamu, taasisi za elimu na washirika wa maendeleo wa kimataifa.

Waraka huu wa sera unamalizia kwa kueleza kwa muhtasari katika (Sura ya Sita) faida na namna ya kufanya ufuatiliaji wakati wa utekelezaji unaendelea kwa kufuata mbinu sahihi za Ufuatiliaji na Tathmini (M&E).

ORODHA YA VIFUPISHO

KA	Kamisheni ya Ardhi
KAM	Kamisheni ya Ardhi na Mazingira
Km2	Kilomita za Mraba
MKUZA	Mkakati wa Kukuza Uchumi na Kupunguza Umasikini Zanzibar
MME	Malengo ya Maendeleo Endelevu
MMM	Malengo ya Maendeleo ya Milenia
MTA	Mfumo wa Taarifa za Ardhi
MTA	Miundombinu ya Taarifa za Ardhi
OCGS	Office of the Chief Government's Statistician (Ofisi ya Mtakwimu Mkuu wa Serikali)
SM	Sera ya Mazingira Zanzibar
SMZ	Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar
TAJ	Tathmini ya Athari za Kijamii
TAM	Tathmini ya Athari za Mazingira
TAU	Tathmini ya Athari za Urithi
TM	Tawala za Mikoa
UNCLOS	United Nations' Convention on the Law of the Seas (Mkataba wa Umoja wa Mataifa Kuhusu Sheria za Bahari)

Utambuzi	Utaratibu wa Kumtambua Mwenye Haki ya Matumizi ya Ardhi
UTUB	Ushirikiano wa Taasisi za Umma na Taasisi za Binafsi
UUU	Ukanda wa Utaratibu wa Uchumi
Wakf	Mali iliyowekwa kwa wanufaika maalum na kusimamiwa chini ya misingi ya Sharia za Kiislamu
WB	World Bank (Benki ya Dunia)

JADWELI YA YALIOMO

Yaliyomo **Ukurasa**

DIBAJI NA SHUKRANI i

MUHTASARI iv

ORODHA YA VIFUPISHO xi

JADWELI YA YALIOMO xiii

SURA YA KWANZA 1

HISTORIA NA HALI HALISI YA MASUALA YA ARDHI 1

1.1 UTANGULIZI 1

1.2 HOJA ZA MSINGI ZA KUTAYARISHWA SERA MPYA YA ARDHI 3

SURA YA PILI 6

UCHAMBUZI WA HALI HALISI WA MASUALA YA MSINGI YA ARDHI... 6

2.1 UTANGULIZI 6

2.2 UONGOZI NA UTAWALA WA ARDHI 6

2.2.1 Uongozi wa Ardhi: 6

2.2.2 Utawala katika Kamisheni ya Ardhi 7

2.3 MFUMO WA UMILIKI WA HAKI YA MATUMIZI YA ARDHI 12

2.3.1 Ardhi ya Umma 12

2.3.2 Ardhi za Eka Tatu (Ardhi zilizotolewa kwa ajili ya Kilimo) 13

2.3.3 Ardhi za Wakfu 14

2.3.4 Ardhi ya Jamii 15

2.4 MATUMIZI YA ARDHI 15

2.4.1 Ongezeko la Idadi ya Watu, Ukuaji wa Miji na Mpango wa Matumizi ya Ardhi 15

2.4.2 Kulinda na Kuhifadhi Mazingira, Maliasili na Utamaduni 17

2.4.3 Maeneo ya Utalii 18

2.4.4 Ardhi zenye Mafuta, Gesi Asilia na Madini Mengine 19

2.4.5 Hifadhi na Usimamizi wa Maeneo ya Nishati Mbadala 19

2.4.6 Uharibifu na Ujazaji wa Ardhi 20

2.4.7 Udhibiti na Usimamizi wa Ujenzi 20

2.5 ARDHI NA UCHUMI 21

2.5.1 Ukodishaji Ardhi 21

2.5.2 Kodi ya Ardhi Isiyoendelezwa 22

2.5.3 Kodi ya Majengo 22

2.5.4 Kodi ya Mapato 23

2.5.5 Maeneo na Viwanja vyenye Huduma 23

2.6 MASUALA MTAMBUKA 23

2.6.1 Jinsia, Makundi Yenye Mahitaji Maalum na Haki za Ardhi 23

2.6.2 Mazingira na Mabadiliko ya Tabianchi 24

SURA YA TATU 25

UHUSIANO NA SERA NYENGINE 25

3.1 UTANGULIZI 25

3.2 DIRA YA 2020 NA MKUZA III 25

3.3 MKAKATI WA TAIFA WA UENDELEZAJI ARDHI ZANZIBAR (2015) 26

3.4 SERA YA TAIFA YA NYUMBA (2006) 26

3.5 SERA YA TAIFA YA MAJI (2004) 26

3.6 SERA YA UWEKEZAJI (2004) 27

3.7 SERA YA UTALII (2000) 27

3.8 SERA YA MISITU (1999) 28

3.9 SERA YA MAZINGIRA (2013) 28

3.10 SERA YA SEKTA YA KILIMO (2003) 28

3.11 SERA YA MIFUGO (2011) 29

3.12 SERA YA HABARI (2005) 29

3.13 SERA YA JINSIA (2011) 30

3.14 SERA YA SERIKALI ZA MITAA (2012) 30

3.15 SERA YA MASHIRIKIANO BAINA YA TAASISI ZA UMMA NA BINAFSI 30

3.16 SERA YA IDADI YA WATU ZANZIBAR (2008) 31

3.17 SERA YA TAIFA YA USAFIRI (2008) 31

3.18 SERA YA NISHATI YA ZANZIBAR (2009) 31

3.19 SERA YA MAFUTA NA GESI (2016) 32

3.20 SERA YA UTALII (2017) 32

3.21 SERA YA BIASHARA YA ZANZIBAR (2006) 33

3.22 SERA YA MICHEZO (2017) 33

3.23 SERA YA UTAMADUNI (2017) 34

3.24 SERA YA FILAMU (2017) 34

3.25 SERA YA DIASPORA (2017) 35

SURA YA NNE 36

DIRA, MALENGO, MATAMKO NA MIKAKATI YA SERA 36

4.1 DIRA YA SERA 36

4.2 DHAMIRA YA SERA 36

4.3 MALENGO YA SERA 36

4.3.1 Lengo Kuu 36

4.3.2 Malengo Mahsusi 36

4.4 MISINGI ELEKEZI YA SERA 37

4.5 MATAMKO YA SERA NA MIKAKATI 38

4.5.1 Uongozi na Usimamizi wa Ardhi 39

4.5.2 Mfumo wa Umiliki wa Matumizi ya Ardhi 46

4.5.3 Matumizi ya Ardhi 51

4.5.4 Ardhi na Uchumi 61

4.5.5 Masuala Mtambuka 66

SURA YA TANO 69

MAZINGIRA YA KUWEZESHA UTEKELZAJI WA SERA 69

5.1 UTANGULIZI 69

5.2 MFUMO WA KISHERIA 69

5 .3 MFUMO WA KITAASISI 71

5.3.1 Wizara yenye Dhamana na Utawala na Usimamizi wa Ardhi 71

5.3.2 Kamisheni ya Ardhi 71

5.4 WASHIRIKA WAKUU WA USIMAMIZI NA MATUMIZI YA ARDHI 72

5.4.1 Taasisi zenye Dhamana na Tawala za Mikoa na Serikali za Mitaa 72

5.4.2 Taasisi zenye Dhamana Usimamizi wa Mazingira na Rasilimali Zisizorejesheka ... 73

5.4.3 Taasisi zenye Dhamana ya Uwekezaji na Biashara 73
5.4.4 Taasisi zenye Dhamana ya Mirathi na Usimamizi wa Wakfu 74
5.4.5 Taasisi zenye Dhamana katika Usimamizi wa Maafa 74
5.4.6 Taasisi zenye Dhamana katika Usimamizi wa Nishati 75
5.4.7 Taasisi zenye Dhamana katika Usimamizi wa Rasilimali ya Maji 75
5.4.8 Taasisi zenye Dhamana ya Kilimo na Maendeleo ya Mifugo 76
5.4.9 Taasisi zenye Dhamana Huduma za Jamii, Huduma na Miundombinu ... 76
5.4.10 Taasisi zenye Dhamana ya Utoaji wa Habari 77
5.4.11 Taasisi zenye Dhamana na Takwimu za Taifa 77
5.4.12 Taasisi zenye Dhamana ya Mipango ya Taifa na Usimamizi wa Fedha ... 78
5.4.13 Taasisi zenye Dhamana ya Elimu 78
5.5 MAJUKUMU YA WASHIRIKA TAASISI ZISIZO ZA SERIKALI 79
5.5.1 Washirika wa Uwekezaji na Biashara 79
5.5.2 Asasi za Kiraia 79
5.5.3 Wataalamu katika Taaluma za Ardhi 80
SURA YA SITA 81
UTEKELEZAJI, UFUATILIAJI NA TATHMINI YA SERA 81
6.1 UTEKELEZAJI WA SERA 81
6.1.1 Utekelezaji wa Jumla 81
6.1.2 Vipaumbele vya Utekelezaji 81
6.2 UFUATILIAJI NA TATHMINI 81
6.2.1 Ufuatiliaji wa Jumla 81
6.2.2 Mikakati ya Ufuatiliaji na Tathmini 82

SURA YA KWANZA

HISTORIA NA HALI HALISI YA MASUALA YA ARDHI

1.1 UTANGULIZI

Zanzibar ni nchi ndogo yenye wakaazi wengi na imeundwa na visiwa vikuu viwili vya Unguja na Pemba, pamoja na visiwa vyengine 53 vidogo vidogo, kikiwemo kisiwa cha Fungu-Mbaraka (Latham Island) chenye ukubwa wa wastani wa kilomita 66 za mraba. Kwa ujumla Visiwa vya Unguja na Pemba vina eneo la ardhi ya nchi kavu lenye ukubwa wa kilomita za mraba 2,654[1] (1,666 km^2 Unguja na 988 km^2 Pemba).

Miongoni mwa vitu vyengine, eneo lote la bahari na nchi kavu lililo ndani ya mamlaka ya Zanzibar pamoja na rasilimali zake ni urithi kwa Wazanzibar wote. Utafutaji na matumizi ya rasilimali hizo ni lazima ufanyike kwa manufaa ya Wazanzibari wote, bila ya kujali eneo maalumu la kijiografia analotoka. Bila ya kukiuka haki ya matumizi ya bahari kwa mujibu wa ibara ya 17-21 ya Mkataba wa Umoja wa Mataifa unaohusu Sheria za Bahari (UNCLOS) wa mwaka 1982. Eneo lote la maji lilozunguka na kuunganisha visiwa vya Zanzibar pamoja na mwambao wake, bila kujali ongezeko au ukubwa wake, ni sehemu ya eneo lililo chini ya mamlaka ya Zanzibar. Hivyo, Zanzibar itasimamia sheria na kanuni zote zilizoelezwa katika ibara ya 17-21 ya UNCLOS.

Katika suala la idadi ya watu, kwa mujibu wa Sensa ya Watu na Makaazi ya mwaka 2012 hadi kufikia mwaka 2017, Zanzibar inakadiriwa kuwa na idadi ya watu wapatao 1,512,323 ikiwa ni ongezeko la wastani wa asilimia 2.8 kwa mwaka. Katika Bara la Afrika, Zanzibar ni nchi ya pili yenye idadi kubwa ya watu kwa eneo ikiwa na idadi ya watu 641 kwa kila kilomita moja ya mraba (Population Density 641/Km^2).

[1] Zanzibar Map Catalogue

Kabla ya ukoloni, umiliki wa ardhi ulifuata mifumo ya kijadi ambapo kila jamii ilikuwa na utaratibu wake wa umiliki wa ardhi. Kwa mfano, katika maeneo ya ardhi za uwanda na maweni, matumizi ya ardhi yalisimamiwa na viongozi wa kimila na wakuu wa viambo. Mila za kijadi zilitoa muongozo kwa jamii husika juu ya usimamizi wa shughuli mbalimbali kama vile ukulima, aina na muda wa mazao, ulishaji mifugo, uvunaji wa mikandaa, ukusanyaji wa kuni na mawe kwa ajili ya utengenezaji wa chokaa na ujenzi wa nyumba.

Zanzibar ilipitia katika tawala za kigeni kuanzia miaka ya 1503 hadi 1964. Utawala wa Kireno ulikuwepo katika miaka ya 1503 hadi 1697 wakati Ufalme wa Oman ulitawala mnamo 1698 hadi 1964 ambapo ndani yake ulikuwepo Utawala wa Himaya wa Dola ya Uingereza katika miaka ya 1890 hadi 1963. Katika kipindi cha himaya, ilianzishwa misingi ya sheria za umiliki ardhi na kuleta mabadiliko katika mifumo ya kimila na kienyeji. Aidha, ulianzishwa mfumo wa umiliki wa mashamba uliopelekea ugawaji wa ardhi nzuri za kilimo kwa kundi dogo la watu, ambapo waliruhusiwa kuhodhi mashamba hayo bure na bila ya kikomo. Mfumo huo ndio uliokuwa ukitumika katika nchi za Ulaya. Licha ya kukosekana kwa Sera rasmi ya Ardhi kwa wakati huo, Sheria mbalimbali zinazohusiana na masuala ya ardhi zilianzishwa zikiwemo Sheria ya Miji Sura ya 79 (1929), Sheria ya Mipango Miji na Vijiji Sura 85 (1955), Sheria ya kodi ya Kiwanja Sura ya 97 (1947), Sheria ya Usajili wa Nyaraka Sura ya 99 (1919), (ambayo ililazimisha usajili wa nyaraka za ardhi), Sheria ya Uhaulishaji Sura ya 150 (1917), Sheria ya Kutwaa Ardhi Sura ya 95 (1909), Sheria ya Kutwaa Ardhi (Uchambuzi wa Fidia) Sura ya 96 (1949) na Sheria ya Upimaji Sura ya 100 (1911).

Baada ya Mapinduzi ya mwaka 1964, mabadiliko makubwa ya kisera yalifanywa katika utawala na usimamizi wa ardhi. Sheria Nam. 8 ya mwaka 1964 ya Kutaifisha Mali Zisizohamishika ilikuwa ni ya mwanzo kutungwa na kufuatiwa na Amri ya Raisi (Sheria) Nam. 13 ya mwaka 1964 ambayo iliiweka ardhi yote mikononi mwa Serikali (Sheria hiyo ilianza kutumika kuanzia Machi 8, 1965).

Mnamo mwaka 1982, Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar (SMZ) iliandaa Sera ya kwanza ya Taifa ya Ardhi. Sera hiyo ilikuwa na malengo yafuatayo:

i. Kuanzisha aina mbalimbali za umiliki na ugawaji wa haki ya matumizi ya ardhi.

ii. Kuwezesha ugawaji wa haki wa rasilimali za ardhi chini ya udhibiti wa Serikali na usimamizi katika upimaji na uhaulishaji wa ardhi.

iii. Kuendeleza matumizi bora ya ardhi kwa shughuli za makaazi, kilimo, misitu, madini, burudani na shughuli nyenginezo.

iv. Kuimarisha ukusanyaji wa pato la taifa litokanalo na ardhi ili kugharamia kazi za maendeleo ya ardhi na utoaji wa huduma kwa jamii.

v. Kuweka miongozo elekezi na taratibu za usimamizi wa ardhi za Serikali.

Miongoni mwa mafanikio makubwa yaliyopatikana katika utekelezaji wa Sera ya Ardhi ya mwaka 1982 ni:

i. Kujenga misingi imara ya haki na usalama wa umiliki wa ardhi nchini.

ii. Kuweka mfumo wa utawala wa ardhi.

iii. Kufungua milango ya uwekezaji kwa kuanzisha mfumo wa ukodishaji wa ardhi.

iv. Kutungwa kwa Sheria mbalimbali za ardhi zinazosimamia haki ya umiliki, utawala, upimaji, matumizi, utambuzi, usajili, utatuzi wa migogoro na uhaulishaji wa ardhi.

v. Kuanzishwa kwa Sheria ya Uwekezaji.

1.2 HOJA ZA MSINGI ZA KUTAYARISHWA SERA MPYA YA ARDHI

Ardhi ni moja ya nyenzo muhimu sana katika ukuaji wa kiuchumi na kijamii. Utawala na matumizi bora ya ardhi yanahitajika ili kuhakikisha

rasilimali hii inapangwa, kusimamiwa na kutumika katika hali endelevu na yenye manufaa zaidi. Sera ya ardhi iliyopo ilianzishwa tokea mwaka 1982, zaidi ya miongo mitatu iliyopita. Tokea kuanzishwa kwa Sera ya mwanzo ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1982, mambo makubwa manne yametokea:

i. Idadi ya watu imeongezeka kwa asilimia 236 kutoka wakaazi 640,655 mnamo mwaka 1988 kufikia wakaazi 1,512,232 katika mwaka 2017. Hii ni kwa mujibu wa makisio ya ongezeko la idadi ya watu kutoka Ofisi ya Mtakwimu Mkuu wa Serikali (OCGS). Hali hiyo imepelekea kuongezeka kwa idadi ya wakaazi wa mijini kutoka asilimia 31 (1988) hadi kufikia asilimia 48 (2017) na hivyo kupelekea kuongezeka kwa mahitaji ya ardhi.

ii. Uchumi wa Zanzibar umebadilika kutoka uchumi unaodhibitiwa na Serikali Kuu kwenda katika uchumi huria wa sekta binafsi ambao kwa sasa unakua kuelekea uchumi wa huduma. Serikali kwa sasa imejikita zaidi katika utafiti wa mafuta na gesi asilia.

iii. Kuwepo kwa mipango na mabadiliko mbalimbali ya Mkakati na Shabaha za Kitaifa na Kimataifa iliyotayarishwa katika Mpango Mkakati wa Kukuza Uchumi na Kupunguza Umasikini Zanzibar (MKUZA III), Malengo ya Maendeleo Endelevu (SDGs), Makubaliano ya Tabianchi ya Paris (COP 21), Mfumo wa Kupunguza Hatari za Maafa wa Sendai, Mkutano wa Umoja wa Mataifa juu ya Matokeo ya Bahari 2017, na Ajenda Mpya za Miji (HABITAT III).

iv. Kuwepo kwa nia ya dhati ya Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar katika kushajiisha mabadiliko na kuleta maendeleo endelevu ya miji na kutumia ardhi kwa ajili ya kuhamasisha ukuaji wa kijamii na kiuchumi kwa pamoja, kwa kuzingatia watu wasio na uwezo na usawa wa kijinsia.

Maendeleo na mabadiliko haya yamepelekea kuwepo na umuhimu wa kuwa na Sera mpya ya Ardhi ambayo itazingatia mahitaji ya sasa

ya kitaifa, kikanda na kimataifa. Sera ya Ardhi itazingatia mambo yafuatayo:

i. Kuimarisha nguvu za kiutawala na usimamizi wa Kamisheni ya Ardhi.

ii. Kuongeza mchango wa mapato ya ardhi katika ukuaji wa uchumi wa Zanzibar.

iii. Kusimamia na kudhibiti matumizi ya ardhi na uendelezaji wake.

iv. Kupunguza mizozo na migogoro ya ardhi kwa kuliimarisha Baraza (Mahakama) la Ardhi na kuharakisha usajili wa ardhi.

v. Kuweka viwango maalum vya ukodishaji ardhi kwa wawekezaji wa maeneo makubwa kwa kuzingatia uwiano wa matumizi ya ardhi.

vi. Kulinda, kuhifadhi na kutumia kwa uendelevu mali asili ili kuweza kukabiliana na uharibifu wa mazingira na kuharibika kwa rasilimali za ardhi.

vii. Kukuza uwelewa wa jamii na ushiriki wa makundi yenye mahitaji maalum katika kuzifikia haki zao za ardhi.

viii. Kuimarisha upatikanaji wa taarifa za ardhi kupitia Miundombinu ya Taarifa za Ardhi (Spatial Data Infrastructure - SDI).

Kwa hivyo, Sera hii ya Ardhi, inakusudia kufanikisha Malengo ya Maendeleo Endelevu ya Umoja wa Mataifa (SDGs), Kukabiliana na Mabadiliko ya Tabianchi na Kupunguza Hatari ya Majanga ili kuendana na maazimio ya kikanda na kimataifa yanayosimamiwa na makubaliano na mikataba na kuzingatia malengo ya Dira 2020 ya Zanzibar na MKUZA III. Sera inakusudia kuimarisha uwazi, uhakika na mazingira mazuri ya taratibu za utawala na usimamizi wa ardhi na vile vile kurahisisha upatikanaji wa haki za ardhi, hasa kwa wanyonge, wanawake, watu wenye ulemavu na kwa makundi mengine ya watu yenye mahitaji maalum.

SURA YA PILI

UCHAMBUZI WA HALI HALISI WA MASUALA YA MSINGI YA ARDHI

2.1 UTANGULIZI

Sehemu hii inatoa uchambuzi wa hali ya hivi sasa katika sekta ya ardhi na inabainisha masuala makuu na changamoto za ardhi zinazoikabili Zanzibar pamoja na sababu zake.

2.2 UONGOZI NA UTAWALA WA ARDHI

2.1.1 Uongozi wa Ardhi

Ardhi yote ya Zanzibar ipo chini ya uongozi wa Rais wa Zanzibar na Mwenyekiti wa Baraza la Mapinduzi. Yeye ndie msimamizi mkuu ambae kwa mujibu wa Sheria amepewa mamlaka ya kusimamia ardhi kwa niaba na kwa faida ya wananchi wa Zanzibar. Mamlaka haya yanaweza kukasimiwa kwa taasisi husika.

Nchi inahitaji mfumo sahihi wa uongozi wa ardhi ili kushughulikia masuala muhimu ya ardhi ikiwemo migogoro na uharibifu wa ardhi. Mfumo huo pia utapaswa kushughulikia masuala mapya yanayojitokeza ambayo yanahusiana na maendeleo endelevu, kukabiliana na mabadiliko ya tabianchi na kupunguza athari za kimazingira pamoja na kuimarisha utawala bora na ustawi wa uchumi wa nchi.

Njia za kisasa zinapaswa kutumika kuipeleka Zanzibar kuwa katika mtazamo mpya wa utawala na usimamizi wa ardhi utakaowezesha kuleta maendeleo ya jamii kupitia ardhi. Ardhi inapaswa kuonekanwa kuwa ni mtaji wenye uwezo wa kuzalisha mali na kujenga uchumi wenye mafanikio.

Kwa misingi hiyo, nchi inahitaji muundo madhubuti, wenye ufanisi na uwazi wa utawala wa ardhi utakaoweza kutekeleza kwa ufanisi sera za

matumizi endelevu ya ardhi na maliasili chache za Zanzibar kwa ajili ya maendeleo ya kiuchumi na kijamii. Kamisheni ya Ardhi iliyoanzishwa hivi karibuni chini ya Sheria ya Kamisheni ya ardhi Nam. 6 ya mwaka 2015 imekusudiwa kutekeleza kazi hiyo kwa ufanisi.

Licha ya kuanzishwa kwa Kamisheni ya Ardhi, bado ipo haja ya kufafanuliwa kwa mipaka ya kiutawala na majukumu ya taasisi nyengine. Kukosekana kwa uelewa wa pamoja wa kitaasisi na muingiliano wa majukumu baina ya taasisi za kiutawala na za usimamizi hasa katika utawala na usimamizi wa ardhi zinazotumika kwa shughuli maalumu kama vile ardhi za wakfu, uwekezaji au kilimo ni miongoni mwa changamoto zinazokabili usimamizi na utawala makini wa ardhi.

2.1.2 Utawala katika Kamisheni ya Ardhi

Kamisheni ya Ardhi (KA) kupitia Idara zake ina dhamana ya kutekeleza kazi za kila siku za utawala wa ardhi. Majukumu makuu ya Kamisheni yamewekwa na kubainishwa katika Sheria ya Kamisheni ya Ardhi ya mwaka 2015. Majukumu hayo ni pamoja na utekelezaji wa Sera ya Ardhi, kuweka viwango na vigezo kwa ajili ya utawala wa ardhi, ugawaji wa ardhi, uthamini wa ardhi, upimaji wa ardhi, utengenezaji wa ramani, kufanya utambuzi na usajili wa haki za ardhi, kusimamia uhaulishaji wa haki za ardhi, kuweka na kusambaza kumbukumbu za ardhi, kutatua migogoro ya ardhi pamoja na kupanga na kusimamima matumizi ya ardhi. Kamisheni pia inafanya kazi kama ni kitovu cha mashirikiano katika kazi zinazohusu matumizi sahihi ya ardhi, uhifadhi na shughuli za usimamizi ambazo zinatekelezwa na taasisi nyengine na kuwa kama ni kiungo cha mawasiliano baina ya taasisi hizo na Serikali.

Kamisheni ya Ardhi ikiwa ni mtekelezaji wa Sera ya Ardhi, inahitajika kuwa na uwezo mkubwa wa kitaalamu kuitekeleza ipasavyo Sera hiyo. Hata hivyo, inakabiliwa na ukosefu mkubwa wa wataalamu na vitendea kazi ambavyo havikidhi mahitaji. Hii inapelekea kuzorota kwa utekelezaji, urasimu uliokithiri na migogoro ya ardhi isiyoepukika.

a) Upimaji

Kama ilivyo katika nchi nyingi zinazoendelea, shughuli za upimaji Zanzibar zimejikita zaidi katika uwekaji wa mipaka ikiwa ni upimaji wa kisheria kwa manufaa ya taifa. Upimaji hufanyika zaidi katika uwekaji wa mipaka ya kiutawala ya Wilaya, maeneo yaliyopangwa kwa makaazi na maeneo ya kilimo. Mahitaji ya kazi za upimaji yameongezeka zaidi kwa kujumuisha upimaji wa maeneo yaliyotengwa kwa uwekezaji, maeneo yanayoendelezwa na watu binafsi na upimaji wa maeneo yanayofanyiwa usajili rasmi wa ardhi.

Fani nyengine za upimaji kama vile uchukuaji wa picha za anga na upimaji wa maeneo ya maji bado hazijafanikiwa sana hapa Zanzibar. Uchukuaji wa picha za anga hutumika katika utayarishaji wa ramani za msingi na kupata taarifa za sura ya ardhi kwa ajili ya matumizi mbali mbali, lakini ukosefu wa teknolojia na vifaa unakwamisha kazi hiyo. Kwa upande mwengine, upimaji wa maeneo ya maji hufanyika kwa kutazama na kukusanya taarifa za kujaa na kupwa kwa maji ya bahari huku kazi ya ukusanyaji wa taarifa nyengine muhimu ziliomo ndani ya maji huachwa bila ya kufanyiwa kazi.

Wakati ambapo mamlaka ya upimaji wa ardhini, angani na maeneo ya maji yote yapo katika taasisi yenye dhamana ya upimaji chini ya usimamizi wa Bodi ya Upimaji. Upimaji wa kihandisi unaofanywa na vyombo vyengine vya Serikali na binafsi nao bado haujaratibiwa kisheria.

b) Utayarishaji wa Ramani

Utaratibu wa utayarishaji ramani hapa Zanzibar umeendelea kutoka mfumo wa ramani za karatasi hadi kufikia mfumo wa ramani za kidijitali unaotegemea taarifa zilizokusanywa kupitia picha za anga na ukaguzi kwenye eneo husika. Mfumo huu, hutoa ramani zenye taarifa kamili kwa nchi nzima katika mfumo wa kidijitali kwa vipimo vya 1:10,000, 1:2,500 na 1:500. Hali hii inathibitisha kuimarika kwa miundombinu ya utoaji wa taarifa za ardhi kwa Zanzibar.

Hata hivyo, kuna mfumo wa utayarishaji wa ramani ambao bado unategemea taarifa za ardhini. Taarifa hizi zilikusanywa kwa kutumia mtindo wa pembe tatu (triangulation) wa vifaa vya upimaji. Alama nyingi za upimaji za zamani ambazo ziliwekwa kwa kutumia njia hizo zimeharibiwa na kupoteza usahihi wake. Hali inayosababisha ugumu wa kazi ya kuzirejesha ramani hizo. Ramani za karatasi za tokea miaka ya 1980 zilizo katika vipimo vya 1:2,500, 1:10,000 na 1:50,000 zimehifadhiwa katika maeneo mabaya ambayo hayafai kwa kuhifadhi ramani kongwe za karatasi.

Licha ya umuhimu wa matumizi na upatikanaji wa taarifa hizo, ni taarifa chache ambazo zinazojulikana na bado hazijaratibiwa vizuri. Hakuna utaratibu uliowekwa wa kuzihuisha taarifa hizo. Aidha, usambazaji wa taarifa katika mfumo wa karatasi na kidijitali bado unahitaji kuimarishwa zaidi.

c) Usajili wa Ardhi

Usajili wa ardhi ni mfumo wa uwekaji taarifa za umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi pamoja na haki na masharti mengine yanayohusiana na ardhi husika katika Rejista (Daftari) la Usajili wa Ardhi. Serikali inafanya zoezi la usajili wa ardhi yote kwa ajili ya kuhakikisha usalama wa ardhi, kupunguza migogoro ya ardhi na kuimarisha ukuaji wa uchumi.

Dhana ya upimaji wa ardhi kwa madhumuni ya kufanyika kwa usajili wa ardhi hapa Zanzibar ilianza muda mrefu uliopita tokea miaka ya 1920. Tangu wakati huo, jitihada mbali mbali zilichukuliwa hadi kufikia mwaka 1994 ambapo mradi wa mwanzo wa majaribio wa utambuzi wa ardhi ulifanyika katika maeneo ya Jumbi, Donge, Kombeni na Jang'ombe.

Hata hivyo, ilichukua hadi mwishoni mwa mwaka 2013 kuweza kukamilisha zoezi la utambuzi lililofanyika tokea 1999 katika eneo la Mji Mkongwe kufikia hatua ya usajili wa ardhi. Kuchelewa kwa kazi hiyo kulitokana na ukosefu wa fedha na utaalamu. Kwa hivi sasa,

mipango ya utambuzi na usajili wa ardhi bado inategemea ufadhili wa wahisani ambao si wa uhakika.

Hali ilivyo hivi sasa ni kwamba ardhi iliyokwishatambuliwa hapa Zanzibar na ambayo inasubiri kusajiliwa ni chini ya asilimia kumi (10%) ya ardhi yote na bado hakuna mpango maalum ulioandaliwa wa kuharakisha usajili wa ardhi. Hivyo, katika hali hii, itachukua muda mrefu sana kuweza kusajili ardhi yote ya Zanzibar kama ilivyokusudiwa, vyenginevyo juhudi maalumu zitapaswa kuchukuliwa kufanikisha kazi hiyo.

d) Mfumo wa Taarifa za Ardhi

Mfumo wa Taarifa za Ardhi - MTA (Land Information System) ni mfumo wa taarifa za kijografia wenye kutoa taarifa halisi na sahihi za eneo la ardhi ikiwemo mipaka yake ya kisheria.

MTA ni mfumo unaosaidia katika utoaji wa maamuzi katika hatua mbali mbali. Unasaidia Serikali na jamii kwa ujumla katika upangaji, usimamizi na uendelezaji wa ardhi. Teknolojia bora inapatikana kwa ajili ya kujenga msingi imara wa MTA pamoja na Miundombinu ya Taarifa za Ardhi -MiTA (Spatial Data Infrastructure) kwa ajili ya kazi mbalimbali.

Wajibu wa usimamizi na uratibu wa MTA na MiTA bado haujabainishwa na uwezo wa kiufundi bado ni mdogo katika masuala ya uendeshaji wa mfumo wa taarifa pamoja na upatikanaji wa wataalamu.

e) Migogoro ya Ardhi

Migogoro ya ardhi ni jambo linalosumbua sana katika utawala wa ardhi hapa Zanzibar na Baraza la Ardhi (Mahakama ya Ardhi) lilianzishwa chini ya Sheria ya Baraza la Ardhi Nam. 7 ya mwaka 1994 kwa lengo la kusaidia utatuzi wa migogoro ya ardhi. Hata hivyo, Baraza hilo limekuwa likikabiliwa na vikwazo mbalimbali ikiwemo upungufu wa Mahakimu, upungufu wa kumbi za kusikilizia mashauri na ukosefu

wa fedha za kutosha za kuwalipa stahiki washauri wa baraza. Utafiti uliofanywa kuhusiana na migogoro ya ardhi Zanzibar ulionyesha kuwa mwaka 2012, Baraza la Ardhi lilikuwa na Mahakimu wa Mkoa wanne (4) tu, wawili (2) Unguja na wawili (2) Pemba na ukumbi mmoja tu kwa kila kisiwa. Hali hiyo imepelekea kuchelewa kushughulikiwa kesi. Utafiti umeonyesha kuwa katika mwaka 2010 kati ya mashauri 264 yaliyofunguliwa Unguja na Pemba ni mashauri 34 tu ndiyo yalitolewa maamuzi ambayo ni sawa na asilimia 13 ya mashauri yote. Kuanzia mwaka 2016, Serikali ilifanya jitihada maalum kuimarisha Baraza la Ardhi kwa kuongeza idadi ya Mahakimu hadi kufikia jumla ya Mahakimu wanane (8), watano (5) kwa Unguja na watatu (3) kwa Pemba na idadi ya majengo ya Baraza kufikia manne (4), mawili (2) kwa Unguja na mawili (2) kwa Pemba. Kutokana na jitihada hizo mafanikio makubwa yaliweza kupatikana. Katika mwaka 2016 jumla ya mashauri 241 yalisikilizwa Unguja na Pemba kati ya Mashauri 714 yaliyofunguliwa ambayo ni sawa na asilimia 33 ya mashauri yote kwa mwaka. Hili ni ongezeko la asilimia 20 katika kipindi cha miaka 5.

Kukosekana kwa umiliki unaotambulika wa haki ya matumizi ya ardhi na mipaka sahihi kupitia usajili wa ardhi ni miongoni mwa sababu kuu zinazotajwa kuchangia migogoro ya ardhi. Inakadiriwa kuwa kiasi cha asilimia 40 ya mashauri yaliyofunguliwa katika Mahakama ya ardhi yasingefunguliwa kama ardhi husika zingelikuwa zimewekewa mipaka na kusajiliwa kisheria. Sababu nyengine ya migogoro ardhi iliyotajwa katika utafiti ni ucheleweshaji wa mirathi.

2.3 MFUMO WA UMILIKI WA HAKI YA MATUMIZI YA ARDHI

Mapinduzi ya mwaka 1964 yameleta mabadiliko makubwa katika mfumo mzima wa umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi ambapo Amri (Sheria) ya Rais Nam. 13 ya mwaka 1964 iliweka ardhi yote kuwa chini ya mamlaka ya Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar. Mnamo mwaka 1982 Sera ya Ardhi ya Zanzibar ilianzisha msingi wa Sheria za Ardhi zilizopo hivi sasa; ikiwemo Sheria ya Umiliki wa Ardhi (Land Tenure Act) Nambari 12 ya mwaka 1992. Sheria hiyo imebainisha aina mbili kuu za watumiaji wa ardhi, ambao ni Serikali au Umma kwa upande mmoja na mtu/watu binafsi kwa upande mwengine, ambapo Haki ya Matumizi ya Ardhi inaweza kutolewa.

Kwa mujibu wa utafiti uliofanywa wakati wa utayarishaji wa Sera hii, mifumo ya umiliki Haki za Matumizi ya Ardhi iliyopo Zanzibar ni kama ifuatayo:

2.3.1 Ardhi ya Umma

Ardhi yote ya Zanzibar inahesabika kuwa ni ardhi ya umma. Hii inajumuisha ardhi inayotumiwa na watu binafsi pamoja na ardhi inayotumiwa na umma au iliyo chini ya udhibiti wa Serikali. Kiuhalisia ardhi za umma zimegawika katika makundi matatu yafuatayo:

i. Ardhi inayotumiwa na umma kwa pamoja

Kundi hili la ardhi za umma linajumuisha maeneo ya wazi, fukwe, misitu ya asili na vichaka, mito, chemchem, maziwa au mabwawa,

maeneo ya maweni na uwandani. Usimamizi wa ardhi hizi si mzuri na zimo katika hatari ya kuvamiwa na kutumika vibaya.

ii. Ardhi zilizotolewa kwa Taasisi za Serikali

Hizi ni ardhi zilizotolewa kwa ajili ya taasisi za umma kwa ajili ya kutoa huduma za umma kama vile elimu na afya ya jamii. Hata hivyo, taasisi nyingi zimeshindwa kuzilinda na kuzitunza ardhi hizo za umma. Kasoro hiyo imepelekea asilimia kubwa ya ardhi za umma hususan maeneo ya skuli, hospitali, maeneo ya wazi na maeneo ya hifadhi za barabara kuvamiwa sana.

iii. Ardhi zilizopo chini ya udhibiti wa Serikali

Ardhi zilizo chini ya udhibiti wa Serikali ambazo zimetengwa kwa ajili ya shughuli za maendeleo ya jamii, kilimo na uchumi. Ardhi hizi zinaendelea kupungua sana na hakuna jitihada kubwa za kuhifadhi. Ardhi hizi zinahusisha ardhi yote ambayo bado haijagaiwa.

2.3.2 Ardhi za Eka Tatu (Ardhi zilizotolewa kwa ajili ya Kilimo)

Kubadilisha matumizi ya ardhi kinyume na sheria kutoka kilimo kwenda makaazi ni changamoto kubwa katika ardhi za eka tatu.

Kuanzia mwaka 1965 hadi 1974 Wazanzibari wapatao 23,715 walipatiwa jumla ya ekari 71,145 kutoka Serikalini chini ya Sheria ya Rais Nam. 5 ya mwaka 1965 na Nam.1 ya 1969. Ardhi za eka tatu ni kwa ajili ya matumizi ya kilimo tu na haziruhusiwi kuhaulishwa/ kuuzwa au kukatwa vipande, kama ilivyoelekezwa katika vifungu 44 na 45 vya Sheria ya Umiliki wa Ardhi Nam. 12 ya mwaka 1992.

Mashamba ya Eka Tatu yaliopo katika viunga vya mji wa Unguja hususan katika Wilaya za Magharibi A' na B' yamebadilishwa matumizi yake kutoka kilimo na kuwa makaazi kutokana na ukuaji wa mji, uhaulishaji wa ardhi kinyume na sheria na uharibifu wa ardhi za Eka Tatu. Hata hivyo, kwa upande wa Pemba hali ni tofauti kidogo, ambapo tatizo liliopo ni kwa baadhi ya ardhi za Eka Tatu kurudishwa kinyume na utaratibu kwa waliokuwa wakiyamiliki mashamba hayo.

Utafiti uliofanywa na Mradi wa Usimamizi Endelevu wa Ardhi na Mazingira (SMOLE) katika baadhi ya maeneo ya Zanzibar umebaini kwamba, baadhi ya wakati mashamba ya Eka Tatu hutumika kinyume cha malengo yaliyokusudiwa awali. Hali hii inatokana na kukosekana kwa usalama wa umiliki kwa kuongezeka kwa watumiaji wa ardhi hizo kutokana na haki zao za urithi. Hali huwa mbaya zaidi kutokana na changamoto za ardhi hizo kupoteza rutuba, kutokua na soko la uhakika la mazao na baya zaidi ni kuongezeka kwa wizi wa mazao ya kilimo.

2.3.3 Ardhi za Wakfu

Ardhi za wakfu ni aina ya mfumo w`a utoaji wa umiliki wa Haki ya Matumizi ya Ardhi kwa kufuata misingi ya kujitolea ya Kiislamu. Ardhi za Wakfu zilizosajiliwa zinasimamiwa na taasisi mahsusi ambayo hutoa hati kwa wanufaika wa wakfu.

Ardhi ya wakfu hutolewa na mweka wakfu kwa ajili ya kuwanufaisha walengwa wa wakfu husika kwa muda wote wa uhai wa wakfu huo. Hata hivyo, wakfu unaweza kubadilishwa kwa mujibu wa taratibu zilizoekwa na taasisi husika lakini ni lazima iwe kwa malengo yale yale yaliokusudiwa awali.

Uzoefu unaonesha kuwa wakati wa kusajili mali za wakfu, hakuna mazingatio makubwa ya kisheria juu ya uhalali wa umiliki wa mwenye kuweka wakfu au matumizi ya ardhi husika. Kutokana na hali hiyo, ni wazi kwamba uamuzi wa uwekaji wakfu, unaweza kupingana na utaratibu wa utawala na usimamizi wa ardhi unaofanywa na taasisi mbali mbali. Katika miaka ya hivi karibuni, baadhi ya wananchi wamekuwa wakidai kuwa na haki za wakfu katika ardhi za umma na kufikia hatua ya kuishitaki Serikali.

2.3.4 Ardhi ya Jamii

Aina hii ya umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi inahusu ardhi zinazosimamiwa na kutumiwa na wenyeji katika jamii husika hasa katika maeneo ya vijijini. Ardhi hizi ni pamoja na ardhi za familia, ardhi zilizotengwa kwa mikutano maalumu, shughuli za kidini, mambo ya kiutamaduni, makaburi au shughuli za kilimo zikiwemo kilimo cha kuhamahama na vile vile hutumika kwa shughuli za wavuvi (madiko). Aina hii ya umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi inaonekana kuwa ni jambo lililopitwa na wakati kutokana na nguvu ya soko. Katika baadhi ya matukio, ardhi hizi zimechukuliwa na watu binafsi na kusababisha kutokea kwa migogoro ya umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi kama ilivyobainika katika zoezi la utambuzi lililofanyika katika maeneo ya Paje, Chwaka na Jendele Unguja mnamo mwaka 2015.

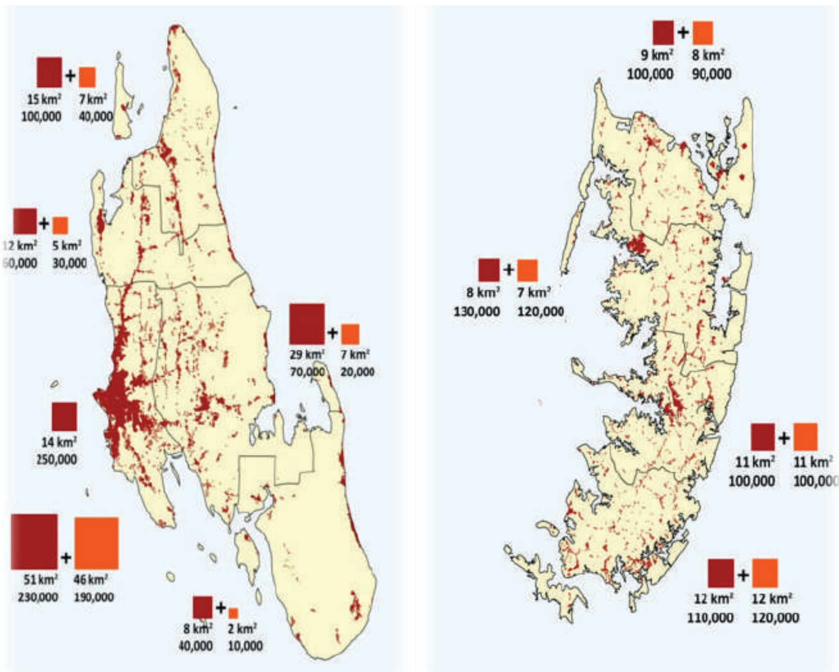
2.4 MATUMIZI YA ARDHI

2.4.1 Ongezeko la Idadi ya Watu, Ukuaji wa Miji na Mpango wa Kitaifa wa Matumizi ya Ardhi

Zanzibar inashika nafasi ya pili kwa Afrika miongoni mwa nchi zenye idadi ya watu wengi kulingana na ukubwa wa eneo lake. Kwa mujibu wa Sensa ya Watu na Makaazi ya mwaka 2012, visiwa vya Zanzibar hadi kufikia mwaka 2017 vinakadiriwa kuwa na watu 641 kwa kila kilomita moja ya mraba (641 persons/ha). Ukaazi wa watu mijini umeongezeka kwa kasi ambapo takribani nusu ya watu wake wanaishi katika miji.

Hali hii ya ongezeko la idadi ya watu mijini haiepukiki, na usimamizi mzuri wa aina na mwenendo wa ukuaji wake unaweza kutoa fursa muhimu za maendeleo ya kiuchumi na kijamii. Ongezeko la idadi ya watu na ukuaji wa uchumi ni viashiria vikubwa vya mabadiliko ya matumizi ya ardhi kwa siku zijazo. Kuwepo kwa idadi kubwa ya watu katika maeneo ya miji kwa kiasi fulani hupelekea unafuu katika upelekaji wa miundombinu na huduma kwa mtu mmoja-mmoja.

Hata hivyo, ni lazima izingatiwe kwamba ongezeko la kasi la idadi ya watu na ukuaji wa miji kwa hapa Zanzibar lina athiri ardhi yetu chache na kuhatarisha maumbile na mazingira yake. Athari za kijamii na kiuchumi za tabianchi zinalazimu haja ya kuwepo kwa njia mpya ya kufanikisha uwezo wa miji kuhimili, kukabiliana na kupunguza hatari za majanga kwa njia endelevu.



Mchoro wa hapo juu unaonesha makadirio ya ukuaji wa miji pamoja na ardhi inayohitajika kukidhi mahitaji ya wakaazi wanaoongezeka ifikapo mwaka 2037 (■ = eneo la makaazi liliopo ■ = eneo la ziada linalohitajika)

Ifikapo mwaka 2035 Zanzibar inakadiriwa kuwa na watu milioni 2.2, ambapo watu Milioni 1.25 au asilimia 60 watakuwa wakikiishi katika miji na pembezoni mwa Mji wa Zanzibar, Chake Chake na Wete. Hali hiyo itabadilisha taswira ya maeneo ya makaazi yaliopo hivi sasa, ardhi za kilimo na mazingira na pia itaongeza pia tatizo la upatikanaji wa makaazi ya gharama nafuu, usafiri wa umma na utoaji wa huduma.

Mtindo uliopo hivi sasa wa ugawaji wa ardhi kwa ajili ya makaazi sio endelevu kwani hauimarishi hali ya mazingira wala kuleta maendeleo sahihi. Kizazi kijacho kinahitaji mabadiliko makubwa ya namna ya ujenzi wa miji mikubwa na midogo. Mfumo wa baadae wa matumizi ya ardhi nchini unahitaji mabadiliko yatakayowezesha kuwa na mbinu za kufikia maendeleo endelevu pamoja na usimamizi wa pamoja wa rasilimali za ardhi.

2.4.2 Kulinda na Kuhifadhi Mazingira, Maliasili na Utamaduni

Zanzibar ina maeneo ambayo yanahitaji mazingatio ya haraka ya kimazingira na kuhifadhiwa. Maeneo hayo ni pamoja na maeneo ya visiwa vidogo vidogo, mafungu ya mchanga ya bahari, maeneo tepetepe ya mikandaa, miamba ya baharini (matumbawe), fukwe za mchanga, maeneo ya vianzio vya maji, misitu ya maweni, ardhi za kilimo na maeneo ya mwambao. Maeneo mengine ni pamoja na hifadhi za taifa, misitu ya hifadhi, miziamu ya kina kidogo cha maji baridi, chemchem za asili na mapango ya maweni na maeneo ya hifadhi yanayolidwa kisheria chini ya sheria za uvuvi, mazingira na misitu. Tahadhari maalum pia inahitajika kuchukuliwa katika matumizi ya maeneo maalum yakiwemo maeneo ya jeshi, bandari na viwanja vya ndege pamoja na maeneo mengine muhimu ya kimkakati.

Zaidi ya hayo, Zanzibar inajivunia kwa kuwa na vivutio vingi vya utamaduni na historia ukiwemo Mji Mkongwe, ambao ni urithi wa dunia unaohifadhiwa kwa mujibu wa Sheria. Hata hivyo, bado yapo maeneo mengine ya kihistoria ambayo bado hayajaekewa taratibu za kuyahifadhi.

Kisima cha chini ya Ardhi cha Mangapwani na Mji Mkongwe wa Zanzibar ni mifano ya maeneo ya Kihistoria na Kiutamaduni yaliopo Zanzibar.

2.4.3 Maeneo ya Utalii

Mpango wa Uendelezaji wa Maeneo ya Utalii uliotayarishwa mwaka 1993 ulibainisha kanda sita za utalii, (4 Unguja na 2 Pemba) ambazo nazo ziligaiwa zaidi katika maeneo ishirini na tano (19 Unguja na 6 Pemba) kwa ajili ya kuimarisha maendeleo ya utalii. Mpango huo ulitenga hekta 500 za ardhi kwa makadirio ya vitanda 30 kwa kila hekta moja ambavyo vingetosha kwa ongezeko la watalii wanaokadiriwa kuwasili kwa mwaka kutoka 62,000 hadi 550,000 kwa kipindi cha Mpango ambacho ni mwaka 1993 hadi 2015.

Matokeo hayakuwa kama ilivyotarajiwa kwani watalii waliofika walikuwa takriban 300,000. Lakini, ardhi iliyotolewa kwa ajili ya miradi ya utalii ilikua ni mara nne zaidi yaani hekta 2000 kwa idadi ndogo sana ya vitanda 10-20 kwa hekta moja.

Faida iliyopatikana na inayoendelea kupatikana kwa wenyeji kutokana na sekta hii bado ni ndogo sana. Fursa za ajira kwa wenyeji ni chache kwani mara nyingi hoteli huajiri wafanyakazi kutoka nje ya eneo la Mpango. Mpango wa Utalii uliweka eneo huru la mita 500 kutenganisha maeneo ya utalii na maeneo ya makaazi yaliopo. Hata hivyo, kulitokea mabadiliko kwenye miaka ya 1990, ambapo hoteli za kitalii, mikahawa, huduma za michezo na maduka ya watalii yalianza

kushamiri nje ya maeneo ya utalii (ndani ya maeneo huru na maeneo ya makaazi yenyewe). Ujenzi huo umepelekea watalii kuwa karibu sana na wananchi bila ya wao kunufaika na jambo lolote zaidi, ikizingatiwa kwamba shughuli hizo kwa kiasi kikubwa zilikuwa zikianziswa na kuendeshwa na wageni.

Kwa kiasi kuna idadi ya kuridhisha ya hoteli na sehemu za mapumziko zenye ukubwa na daraja tofauti ambazo hivi sasa zinafanya kazi katika maeneo mengi ya ukanda wa utalii. Kutokana na maendeleo hayo maeneo mengi ya ukanda wa pwani yamechukuliwa na hoteli na huduma zake hivyo imekuwa taabu kwa wananchi wa kawaida kuweza kuyafikia kwa urahisi. Maeneo yote ya fukwe hapa Zanzibar ni ardhi ya umma. Hata hivyo, kwa jinsi maeneo ya fukwe yanavyoshughulikiwa na kuendeshwa imekuwa ni vigumu, na nidhahiri kwamba wenye haki ya kuyatumia maeneo hayo hawana fursa nayo, ijapokuwa bila shaka yoyote mchango wa asilimia 27 wa sekta ya utalii katika uchumi wa Zanzibar ni mkubwa sana.

2.4.4 Ardhi zenye Mafuta, Gesi Asilia na Madini Mengine

Uchimbaji wa mafuta, gesi asilia na madini mengine unahitaji ardhi mahsusi iliyotengwa kwa kazi hiyo. Lakini kwa upande mwengine shughuli hizo zina athari zake kwa upande wa mazingira, hivyo zinapaswa kuzingatiwa kwa kina kwa mujibu wa sheria za mazingira na uzoefu wa shughuli hizo.

2.4.5 Hifadhi na Usimamizi wa Maeneo ya Nishati Mbadala

Vyanzo vipya vya nishati kwa ajili ya ukuzaji wa uchumi wa nchi vinahitajika kutafutwa pamoja na kutenga maeneo kwa ajili ya uzalishaji wa nishati zinazorejesheka.

2.4.6 Uharibifu na Ujazaji wa Ardhi

Katika miaka ya hivi karibuni, Zanzibar imeshuhudia kuongezeka kwa tatizo la kuharibika na kupungua kwa ardhi katika maeneo ya fukwe na nchi kavu. Mmong'onyoko wa fukwe mara nyingi unasababishwa na kupanda kwa kina cha maji ya bahari (Sea Level Rise-SLR) unaotokana na mabadiliko ya tabianchi na shughuli za kibinadamu zinazohusiana na matumizi mabaya ya ardhi za fukwe.

Ufukwe wa pwani ya mashariki ya Zanzibar na sehemu za kaskazini za visiwa vyote vya Unguja na Pemba zinakabiliwa na mmong'onyoko wa fukwe. Mmong'onyoko wa fukwe na aina nyengine za uharibifu wa mazingira kama vile kuingia kwa maji ya bahari kwenye maji baridi hupelekea kupungua kwa ukubwa na ubora wa ardhi. Maumbile ya ardhi ya kisiwa cha Pemba ni hatarishi zaidi kwa kuingiliwa na maji ya bahari, na jambo hilo limeelezwa kuathiri sana mashamba ya mpunga.

Uharibifu wa ardhi za nchi kavu, mara nyingi husababishwa na uchimbaji wa nyenzo za ujenzi kama vile mchanga, udongo, mawe na kifusi. Kiwango cha uchimbaji huo kimeongezeka kutokana na kupanuka kwa sekta ya ujenzi.

Mkoa wa Kaskazini Unguja ndio wenye kiwango kikubwa cha uchimbaji wa mchanga kinachosababisha uharibifu wa ardhi zenye rutuba za kilimo. Aina zote za uharibifu wa ardhi zinapunguza ubora wa rasilimali ya ardhi, zinaongeza uhaba wa ardhi na zinahatarisha ustawi wa visiwa katika kukabiliana na mabadiliko ya tabianchi na majanga ya kimaumbile. Umuhimu wa kuwa na udhibiti mzuri na kuyarudisha maeneo yaliyoathiriwa ni jambo lisiloepukika.

2.4.7 Udhibiti na Usimamizi wa Ujenzi

Udhibiti na usimamizi wa ujenzi ni utaratibu wa kudhibiti na kutoa miongozo ya uendelezaji wa ardhi katika maeneo ya miji na vijiji ili

kuhakikisha kwamba matumizi ya ardhi yanafanyika kwa maslahi ya umma, kuweka maeneo kwa ajili ya miundombinu na kudhibiti ujenzi holela. Hata hivyo, asilimia 70 ya maeneo ya miji yameendelezwa vibaya, sababu kubwa ikiwa ni kutotumika ipasavyo kwa Kamati ya Udhibiti na Usimamizi Ujenzi (DCU) kutokana na uhaba wa rasilimali na uwezo mdogo wa kitaalamu.

2.5 ARDHI NA UCHUMI

Ardhi ni rasilimali ya msingi na yenye uwezo wa kutoa mchango mkubwa katika maendeleo ya kijamii na kiuchumi ya nchi yoyote. Thamani ya ardhi Zanzibar imekuwa ikiongezeka kwa kiwango cha kushitua kutokana na mabadiliko ya sera za kiuchumi yaliyotokea katika miaka 1980 kwa kuanzishwa kwa uchumi huria wa utoaji huduma. Hata hivyo, mchango wa sekta ya ardhi katika uchumi wa taifa bado haujashughulikiwa ipasavyo.

Hoteli za Kitalii ni mfano katika utumiaji wa ardhi kwa uchumi Zanzibar. (Kushoto ni Hoteli ya Golden Tulip na Kulia ni Hotel ya Lagema).

2.5.1 Ukodishaji Ardhi

Serikali inakodisha ardhi ya umma kwa ajili ya uwekezaji. Kwa hivi sasa, hicho ndio chanzo kikuu cha mapato kutoka sekta ya ardhi.

Hata hivyo, ukodishaji ardhi unakabiliwa na changamoto nyingi ikiwemo ukubwa wa ardhi ambao hautolewi kulingana na madhumuni ya maendeleo yaliyokusudiwa, viwango vya kodi ya ardhi na masharti ya ukodishaji. Kwa maoni ya wananchi, inaonesha kwamba hawaridhishwi na muda wa juu uliowekwa wa ukodishwaji ardhi wa miaka 99. Kwa upande mwengine, imebainika kwamba vyanzo vingi vya mapato kutokana na ardhi zilizokodishwa bado havijaibuliwa. Hali hiyo inapaswa kurekebishwa.

2.5.2 Kodi ya Ardhi Isiyoendelezwa

Kodi ya ardhi zisizoendelezwa ni malipo ya kawaida ambayo mpewaji au mkodishwaji ardhi hulipa Serikalini kutokana na kutoendeleza ardhi aliyopewa. Madhumuni ya kodi hii ni kupunguza uchuuzi na utelekezaji wa ardhi na pia kuimarishaji huduma katika mitaa.

Kwa hivi sasa, Zanzibar haitozi kodi ya ardhi zisizoendelezwa lakini utafiti umebaini umuhimu wa kuianzisha katika ukusanyaji wa mapato na kudhibiti umiliki wa Haki ya Matumizi ya Ardhi usiokuwa na manufaa unaoendelea kwa wanaopewa na kukodishwa ardhi. Kwa mfano, hadi kufikia mwaka 2016 kiasi cha asilimia 18 cha ardhi zilitolewa na Serikali kwa ajili ya ujenzi wa nyumba za makaazi zimeachwa bila ya kuendelezwa kwa zaidi ya miaka 10 ambapo katika kipindi hicho ardhi zilizokodishwa na kuachwa bila kuendelezwa zilifikia asilimia 13.

2.5.3 Kodi ya Majengo

Kwa mujibu wa Sheria ya Kodi ya Majengo Nam. 14 ya mwaka 2008 majengo yanayostahiki kulipiwa kodi yanatakiwa yalipiwe. Viashiria vinaonesha kuwa Serikali inaweza kukusanya kiwango kikubwa cha mapato kutokana na chanzo hiki, ambacho kinaweza kusaidia katika gharama za usimamizi wa huduma kama vile taa za barabarani, barabara na maeneo ya huduma za jamii.

2.5.4 Kodi ya Mapato

Soko la ardhi na majengo la Zanzibar linaendelea kuongezeka kwa kasi sana ambapo kiwango kikubwa cha fedha hutumika kwa kuuza na kununua. Ni vyema Serikali ikafaidika kutokana na uhaulishaji huo, kwa mfano kupitia kodi ya mapato.

Jambo la kuzingatia hapa ni kuwepo kwa masoko yasiyo rasmi ambayo yanaweza kusababisha matatizo. Hii ni pamoja na uhaulishaji unaofanyika kienyeji kupitia makubaliano ya wanafamilia, wanasheria binafsi na maandikiano ya viongozi wa mitaa. Mara nyingi katika aina hizi za uhaulishaji huwa kunakosekana uwazi na taarifa sahihi kuhusiana na haki za ardhi.

2.5.5 Maeneo na Viwanja vyenye Huduma

Serikali ina jukumu la kutoa ardhi ambayo tayari inayo miundombinu kwa wananchi wake kwa gharama wanazoweza kuzimudu. Hata hivyo, kiuhalisia wananchi kwanza hupata viwanja kwa ajili ya makaazi, kilimo au uwekezaji usiorasmi na baadae ndio Serikali hufanya utaratibu wa kisheria. Hali hiyo inahitaji kufanyiwa mapitio na kurekebishwa.

Uzoefu unaonyesha kwamba utoaji wa viwanja unakuwa bora zaidi unapokwenda sambamba na uwekaji wa huduma za msingi zikiwemo barabara, maji safi na umeme.

2.6 MASUALA MTAMBUKA

2.6.1 Jinsia, Makundi Yenye Mahitaji Maalum na Haki za Ardhi

Utaratibu wa upatikanaji wa ardhi Zanzibar kwa wanaume, wanawake, na makundi yenye mahitaji maalum unafanyika kupitia ugawaji

wa Serikali, urithi, hiba, ununuzi na kutambuliwa kuwa na haki ya matumizi kupitia utambuzi.

Watoto hawawezi kupata haki ya matumizi ya ardhi kupitia ugawaji wa moja kwa moja wa Serikali hadi wanapofikia umri wa miaka 18. Ingawaje, wanaweza kufaidika na haki ya matumizi ya ardhi kupitia urithi, hiba au uhaulishaji kupitia kwa wasimamizi wao.

Watu wenye ulemavu wana nafasi sawa za kupata ardhi ingawaje kunaweza kutokea changamoto wakati wa kufanya mawasiliano na mamlaka husika, kwa mfano wanapo omba ardhi kutokana na ugawaji wa Serikali.

2.6.2 Mazingira na Mabadiliko ya Tabianchi

Mabadiliko ya tabianchi yanaweza kutafsiriwa kuwa ni mabadiliko ya wastani wa hali ya hewa au mabadiliko ya vipindi vya hali ya hewa kulingana na wastani wa muda mrefu uliozoeleka. Hali hiyo inaweza kusababishwa na maumbile ya asili ya Dunia au kubwa zaidi kutokana na shughuli za kibinaadamu. Kwa Zanzibar, mabadiliko yanaonekana katika mazingira ya ardhi za mwambao na baharini ambapo mazingira yameharibika na kusababisha kupungua kwa mazao ya baharini na kilimo. Mabadiliko ya hali ya hewa yanaiathiri Zanzibar kutokana na kuongezeka kwa joto, mabadiliko ya mara kwa mara ya hali ya hewa na wakati mwengine kwa kuongezeka mvua kubwa, kupungua kwa kina cha maji ardhini na badala yake kuongezeka kina cha maji ya chumvi.

Matumizi ya ardhi pia yameathirika kutokana na mabadiliko ya tabianchi kutokana na kuongezeka kwa maafa ya asili yakiwemo matukio ya mafuriko yaliyotokea Zanzibar. Matokeo ya namna hiyo yanaathiri matumizi ya ardhi.

SURA YA TATU
UHUSIANO NA SERA NYENGINE

3.1 UTANGULIZI

Ardhi ni rasilimali mtambuka na inahusisha sekta mbali mbali. Kiujumla, Sera ya Ardhi inapaswa kuhusisha masuala mtambuka pamoja na maslahi ya washirika na watumiaji wa ardhi tafauti. Kwa hivyo, Sera ya ardhi ni lazima iunganishe na iende sambamba na sera nyengine za kisekta, pamoja na mikataba na matamko ya kitaifa na kimataifa.

3.2 DIRA YA 2020 NA MKUZA III

Malengo ya Dira ya 2020 na Mpango wa Kukuza Uchumi na Kupunguza Umaskini Zanzibar (MKUZA III) ni kuondoa umaskini uliokithiri na kufikia malengo ya maendeleo endelevu ya Zanzibar ifikapo mwaka 2020. Maeneo Makuu ya Matokeo (KRA) ya MKUZA III, Wizara yenye dhamana ya Ardhi imebainishwa katika KRA-A na KRA-C.

Katika KRA-A, sekta ya ardhi inatakiwa kufikia shabaha ya kuwezesha na kufanikisha ukuaji wa uchumi jumuishi na endelevu kwa kuweka mazingira bora ya biashara kupitia usalama wa haki ya matumizi ya ardhi. Katika KRA-C, sekta ya ardhi inapaswa kufikia shabaha ya kutoa huduma bora kwa watu wote kupitia Mipango bora na sahihi ya matumizi kwa kuwepo usimamizi mzuri wa matumizi ya ardhi. Sera ya Taifa ya Ardhi itazifanyia kazi shabaha zote zilizoainishwa katika

3.3 MKAKATI WA TAIFA WA UENDELEZAJI ARDHI ZANZIBAR (2015)

Mkakati wa Kitaifa wa Uendelezaji Ardhi Zanzibar (National Spatial Development Strategies - NSDS) wa mwaka 2015 ni nyenzo kuu ya Sera ya Ardhi, katika kuongoza uendelezaji wa ardhi kwa Zanzibar. Mkakati huo umezingatia misingi ya kisasa ya uendelezaji wa miji endelevu ambayo watu wengi hukaa katika eneo moja, kuwa na matumizi mchanganyiko, kuwa na ukuaji wa miji yenye viwango tofauti na mazingira bora. Mkakati huo pia umelenga katika kukuza vitega uchumi na matumizi ya maliasili na rasilimali za utamaduni na kutegemea zaidi watu wake, Sekta za Umma na Binafsi kwa ajili ya utekelezaji wake, ambapo Sekta ya Umma itakuwa ni kichocheo cha mabadiliko katika utekelezaji huo.

3.4 SERA YA TAIFA YA NYUMBA (2006)

Sera ya Taifa ya Nyumba ya 2006 imelenga katika upatikanaji wa viwanja vya makaazi vilivyopangwa na kuhimiza ujenzi wa nyumba za ghorofa. Sera imeielekeza sekta ya ardhi kurahisisha ugawaji wa ardhi kwa ajili ya viwanja vya makaazi kwa sekta ya umma.

3.5 SERA YA TAIFA YA MAJI (2004)

Sera ya Taifa ya Maji ya 2004 inatoa mwongozo juu ya uhifadhi wa ubora wa vyanzo vya maji pamoja na matumizi yake kwa kufuata misingi ya uhifadhi wa mazingira. Sera pia inatoa maelekezo thabiti ya namna ya kuepusha na kudhibiti mafuriko na kuhakikisha kuwa ardhi zinazoathiriwa na mafuriko zinaweza kusawazishwa kwa haraka na kwa ufanisi.

Sera ya Taifa ya Maji imebainisha majukumu ya taasisi zenye dhamana ya ardhi ya kuandaa mipango ya matumizi ya ardhi. Mipango hiyo itahusisha uhifadhi wa maeneo muhimu ya mikondo ya maji kwa ajili ya uhifadhi endelevu wa vyanzo vya maji.

3.6 SERA YA UWEKEZAJI (2004)

Sera ya Uwekezaji ya Zanzibar ya 2004 ina lengo la kujenga misingi imara ya usimamizi wa masuala yanayohusu uchumi mkubwa ili kuhakikisha uimara wake na kuisaidia Zanzibar katika ushindani wa kiuchumi wa dunia. Sera imetoa miongozo ya uwekezaji, motisha kwa wawekezaji na kuainisha sekta zote muhimu katika ukuzaji wa vitega uchumi.

Miongoni mwa mambo yaliyotiliwa mkazo, katika Sera ya Uwekezaji ni wajibu wa sekta ya ardhi katika suala la uwekezaji. Kwa vile Serikali inatambua thamani ya ardhi na uwezo wake katika kuimarisha mapato, kinachotakiwa ni kuwa na mfumo wa umiliki wa Haki ya Matumizi ya Ardhi utakao saidia uwekezaji katika sekta mbali mbali muhimu za uwekezaji, zikiwemo kilimo na viwanda. Mfumo huo wa umiliki utasaidia kuendeleza matumizi yaliyokusudiwa kwa ufanisi, ugawaji sahihi wa ardhi na usimamizi unaokubalika wa mikataba ya ukodishaji ardhi pamoja na usimamizi wake.

Hoja ya wawekezaji ya kupatiwa ardhi nzuri kwa mujibu wa viwango vilivyokubalika vya upangaji wa matumizi ya ardhi kwa ajili ya uwekezaji itapaswa kuzingatiwa. Sera pia imesisitiza haja ya kurahisisha haki za upatikanaji ardhi kwa ajili ya wawekezaji ili kuwezesha maendeleo ya biashara kwa gharama nafuu na kuzingatia wakati.

3.7 SERA YA UTALII (2000)

Lengo la Sera ya Utalii ya 2000 ni kuhakikisha kuwa utalii unakuwa ni sekta inayoongoza na chanzo kikubwa cha mapato na fursa za ajira. Sera inatambua umuhimu wa mipango ya matumizi ya ardhi katika kuepusha na kutatua migogoro. Maendeleo na ukuaji wa shughuli za utalii umeongeza mahitaji ya ardhi yanayopelekea kuwepo kwa migogoro na mizozo katika matumizi ya ardhi miongoni mwa waliopewa ardhi na watumiaji wengine, kwa mfano migogoro baina ya wamiliki wa hoteli na wanavijiji katika maeneo mengi ya visiwa.

Tamko la Sera linaielekeza sekta ya ardhi kuhakikisha kwamba ugawaji na matumizi sahihi ya rasilimali unakuwa ni msingi wa maendeleo endelevu ya utalii pamoja na kuondosha matatizo ya matumizi ya ardhi. Sera pia inahimiza mashauriano ya mara kwa mara na taasisi za ardhi kwa ajili ya manufaa ya maendeleo ya utalii.

3.8 SERA YA MISITU (1999)

Lengo la Sera ya Taifa ya Misitu ya 1999 ni kulinda, kuhifadhi na kuendeleza rasilimali za misitu kwa manufaa ya kijamii, kiuchumi na kimazingira kwa ajili ya kizazi cha sasa na baadae. Sera pia inatilia mkazo jukumu la sekta ya misitu katika kupunguza umasikini, kuongeza usawa katika usimamizi na utumiaji wa rasilimali pamoja na kukuza maendeleo ya kiuchumi.

Kwa mujibu wa Uchambuzi wa Sera ya Misitu wa mwaka 2010, mojawapo ya matatizo yanayowakabili watumiaji ardhi ni elimu ndogo ya sheria za ardhi na usalama wa haki ya matumizi ardhi. Jambo hili kwa ujumla inaaminika kuwakatisha tamaa wakulima na wapandaji wa miti katika uwekezaji wa muda mrefu na usimamizi wa ardhi uliopo.

3.9 SERA YA MAZINGIRA (2013)

Lengo la ujumla la Sera ya Mazingira ya Zanzibar ya 2013 ni kulinda, kuhifadhi, kurudisha na kusimamia rasilimali za kimazingira kwa lengo la kuhakikisha kwamba rasilimali hizo zinadumu na kubaki katika hali nzuri kwa ajili ya kudumisha maendeleo na kuendeleza utajiri wa tunu za kimazingira kwa kizazi cha sasa na cha baadae.

Sera imezingatia ongezeko la mahitaji ya rasilimali ardhi, sambamba na uharibifu wa ardhi na uchafuzi wa mazingira pamoja na ujenzi holela mijini na vijijini kuwa ni miongoni mwa changamoto za kimazingira zinazoikabili Zanzibar.

3.10 SERA YA SEKTA YA KILIMO (2003)

Lengo la ujumla la Sera ya Sekta ya Kilimo ya Zanzibar ya 2003 ni kukuza maendeleo endelevu ya sekta ya kilimo kwa manufaa ya

kiuchumi, kijamii na kimazingira kwa wananchi wake.
Sera inasisitiza haja ya kukuza matumizi sahihi na endelevu ya maliasili. Kupotea kwa ardhi ya kilimo na kushuka kwa uzalishajiwa mazao kumesababishwa zaidi na matumizi ya ardhi yenye rutuba kwa upanuzi wa miji.

Sera ya Sekta ya Kilimo inatambua umuhimu wa kutatua migogoro ya matumizi ya ardhi kupitia utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi pamoja na mbinu za utatuzi wa migogoro katika ngazi za vijiji. Hivyo, ni muhimu kwa jamii za wananchi wa vijijini pamoja na sekta nyengine zinazohusika katika utumiaji na uendelezaji wa ardhi kushirikishwa.

3.11 SERA YA MIFUGO (2011)

Sera ya Mifugo ya 2011 imeangalia masuala ya uzalishaji wa aina mbalimbali za mifugo ya asili, ustawi na maendeleo ya wanyama, uzalishaji na matumizi ya nishati zitokanazo na wanyama (bio-fuel), upatikanaji wa masoko, uongezaji wa thamani wa bidhaa za mifugo na huduma za kifedha.

Sera ya Mifugo inatambua upungufu wa ardhi ya malisho ya mifugo kuwa ni miongoni mwa vikwazo katika maendeleo ya mifugo kwa Zanzibar. Hivyo, Sekta ya Mifugo inashajiisha matumizi endelevu ya ardhi kwa ajili ya maendeleo ya mifugo ikiwa ni pamoja na matumizi ya haraka ya mfumo wa ufugaji wa kisasa ili kupunguza matumizi makubwa ya ardhi iliopo.

3.12 SERA YA HABARI (2005)

Madhumuni makubwa ya Sera ya Habari ya 2005 ni kuiwezesha jamii kupata taarifa kuhusu mabadiliko na maendeleo ya kiuchumi hususan taarifa zinazohusu mapambano dhidi ya umaskini na utowaji wa huduma za msingi za jamii kama vile elimu, afya na maji safi na salama ya kunywa.

Sera vile vile inahimiza uratibu mzuri wa sera mbali mbali, mipango ya maendeleo na mambo mengine ya kijamii yanayotokana na athari za uharibifu wa mazingira, athari kwa viumbe hai, mabadiliko ya

hayo, Sera hii imeweka mkakati maalum katika masuala ya usimamizi wa mazingira na mipango ya matumizi ya ardhi.

3.13 SERA YA JINSIA (2011)

Dira ya Sera ya Jinsia ya 2011 ni kuwa na jamii yenye haki na usawa kwa jinsia zote katika masuala ya kijamii, kisiasa na kiuchumi katika ngazi zote. Sera hii inatambua jukumu na mchango wa wanawake katika maendeleo ya sekta ya kilimo.

Hata hivyo, umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi umebainishwa kuwa ni miongoni mwa vikwazo vinavyowakwaza wanawake katika maendeleo ya kilimo. Sera hii imedhamiria kushajiisha wanawake kupata haki yao wenyewe ya matumizi ardhi na pia kuwashajiisha kushiriki katika kufanya mabadiliko ya sheria kuhusiana na umiliki wa matumizi ya ardhi na upatikanaji wa hati.

3.14 SERA YA SERIKALI ZA MITAA (2012)

Sera ya Serikali za Mitaa ya 2012 imekusudia kuanzisha mfumo wa Serikali za Mitaa zinazowajibika, ambazo zinauwezo wa kutoa huduma nzuri kwa wananchi kwa mashirikiano thabiti na washirika wengine katika ngazi za chini.

Sera ya Serikali ya Mitaa imeweka kamati katika Mabaraza ya Manispaa, Miji na Halmashauri kusimamia uendelezaji wa ardhi. Sera imebainisha ukosefu wa wafanyakazi wenye elimu na ujuzi wa kutekeleza shughuli za usimamizi ardhi. Vile vile, imetilia mkazo haja ya kuwepo mashirikiano baina ya Taasisi za Sekta ya Ardhi na Mamlaka za Serikali za Mitaa ili kupunguza migogoro ya kiutawala, kuimarisha usimamizi wa ardhi na kujenga uwezo katika kazi za udhibiti wa ujenzi.

3.15 SERA YA MASHIRIKIANO BAINA YA TAASISI ZA UMMA NA BINAFSI 2014

Sera ya Mashirikiano baina ya Taasisi za Umma na Binafsi ya 2014, inahimiza sekta binafsi kushiriki katika kazi za utoaji wa huduma za

jamii na miradi ya uendelezaji wa miundombinu kwa mashirikiano na Sekta ya Umma.

Sekta za Umma na Binafsi zote kwa pamoja zinaweza kufaidika sana kutokana na ushirikiano huo. Hata hivyo, uendelezaji wa miradi ya aina hiyo ni lazima ufanywe kwa mujibu wa Sheria na kanuni zinazohusiana na ugawaji wa faida, hasara na majukumu ya kila mmoja. Upangaji bora wa matumizi ya ardhi utashajiisha utoaji wa huduma bora na za kisasa za miundombinu.

3.16 SERA YA IDADI YA WATU ZANZIBAR (2008)

Sera ya Idadi ya Watu ya 2008 inasisitiza upangaji bora unaotumia mbinu shirikishi katika usimamiaji wa maliasili. Sera imetaja ongezeko la idadi ya watu kuwa ni moja ya changamoto kubwa kwa maendeleo endelevu ambayo inatishia usalama wa chakula na hata kuchangia katika kupungua kwa maliasili.

Sera inasisitiza umuhimu wa usimamizi madhubuti wa maliasili na umuhimu wa kukabiliana na tatizo la matumizi makubwa ya ardhi kutokana na kasi ya ukuaji wa miji na mahitaji ya haraka ya uendelezaji wa miundombinu ya kutosha. Sera inahimiza upangaji bora na shirikishi wa ardhi kwa ajili ya kusimamia maliasili.

3.17 SERA YA TAIFA YA USAFIRI (2008)

Sera ya Taifa ya Usafiri ya 2008 imetoa mapendekezo ya uendelezaji wa sekta ndogo muhimu tatu za usafiri ambazo ni usafiri wa baharini, usafiri wa anga na usafiri wa nchi kavu. Maendeleo ya sekta ya usafiri yanahitaji ardhi ya kutosha kwa ajili ya upanuzi wa bandari na viwanja vya ndege, pia kwa ujenzi wa viwanja vipya vidogovidogo vya ndege; na upanuzi wa barabara katika maeneo ya miji na vijiji.

3.18 SERA YA NISHATI YA ZANZIBAR (2009)

Lengo kuu la Sera ya Nishati ya Zanzibar ya 2009 ni kukidhi mahitaji ya nishati kwa ajili ya watu waliopo Zanzibar kwa maendeleo yao ya

kijamii na kiuchumi katika njia sahihi na endelevu kimazingira. Ili kufikia lengo hilo, Sera ya Taifa ya Ardhi itabidi ianzishe utaratibu mzuri wa kushajiisha matumizi ya vyanzo mbali mbali vya nishati vikiwemo nishati kutokana na mimea (biomass) ambayo itahitaji usimamizi mzuri wa matumizi ya ardhi.

Sera ya Taifa ya Ardhi itapaswa kuimarisha mashirikiano baina ya sekta ya nishati na taasisi ya ardhi katika usimamizi wa matumizi ya ardhi kwa kushajiisha matumizi ya vyanzo mbadala vya nishati kama vile mimea (bio-mass) na jua (solar). Sera ya Ardhi pia italazimika kutilia mkazo juu ya kulinda miundombinu ya nishati.

3.19 SERA YA MAFUTA NA GESI (2016)

Lengo kuu la Sera ya Mafuta na Gesi ya 2016 ni kulinda na kuendeleza maslahi ya umma na pia kuweka mazingira mazuri na kuwezesha jumuiya za kimataifa kushiriki katika sekta ya mafuta na gesi.

Sera ya Taifa ya Ardhi itajumuisha sekta ya mafuta na gesi katika Mpango Mkakati wa Taifa wa Matumizi ya Ardhi ili kuwa na matumizi endelevu ya ardhi. Sera pia itataweka mazingira ambayo yatahakikisha Mpango wa Taifa wa Matumizi ya Ardhi unatenganisha na kuweka mipaka baina ya maeneo ya mafuta, maeneo muhimu ya utalii pamoja na maeneo ya wananchi.

3.20 SERA YA UTALII (2017)

Lengo kuu la Sera ya Utalii ya 2017 ni kuleta maendeleo na kukuza sekta ya utalii hivyo kuongeza mchango wake katika pato la Taifa, kuongeza ajira na mapato ya fedha za kigeni. Hata hivyo, juhudi hizi zinarudishwa nyuma kutokana na upungufu wa rasilimali, migogoro na matumizi mabaya ya ardhi pamoja na maliasili nyengine baina ya sekta husika na jamii. Sera inatoa miongozo ya uimarishaji wa miundombinu ya kuingia na kutoka Zanzibar na miundombinu ya ndani ya Zanzibar ili kutatua tatizo la upungufu wa miundombinu hasa inayohusiana na barabara za ndani, viwanja vya ndege, usambazaji wa maji na umeme na uondoaji wa maji machafu. Katika mtazamo

wa Sera ya Ardhi na mpango wa matumizi ya ardhi, mambo hayo yana mahusiano na ukosefu wa mipango mizuri ya matumizi ya ardhi katika maeneo ya utalii, jambo ambalo huzorotesha maendeleo ya sekta ya utalii hasa kutokana na kukosekana kwa barabara na huduma za viwanja vya ndege ambazo zinahitajika kuunganisha na kuyafikia maeneo husika.

3.21 SERA YA BIASHARA KWA ZANZIBAR (2006)

Kama zilivyo Sera nyengine za kisekta, Sera ya Biashara kwa Zanzibar 2006 nayo imeziangalia sera zinazohusiana nazo na kubaini umuhimu wa kutayarisha sera madhubuti na yenye uwoni mpana. Sera imeliona suala la rasilimali adimu ya ardhi ambayo inapaswa kutumika vizuri kupitia mipango madhubuti kwa manufaa makubwa ya kiuchumi. Mpango Mkuu wa Taifa wa Matumizi Bora ya Ardhi wa Zanzibar wa mwaka 1995 (NLUP) ambao umefanyiwa mapitio mwaka 2015 na kwa sasa kujulikana kwa jina la Mpango Mkakati wa Kitaifa wa Matumizi Bora ya Ardhi (NSDS) pamoja na mipango inayoambatana nayo, inatoa mfumo wa matumizi ya ardhi kwa uwekezaji kwa Sekta za umma na binafsi ambao unatumika kuwa ndio msingi katika kulinda mazingira na maendeleo ya jamii na kiuchumi pia kuwa ni chombo katika utatuzi wa migogoro ya matumizi ya ardhi. Sera pia, imezingatia umuhimu wa usalama wa umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi katika kuhakikisha uwekezaji salama na endelevu wa miradi inayofanyika katika rasilimali ya ardhi.

Sera ina lenga kuifanya Zanzibar kuwa ni miongoni mwa vituo vikubwa vya biashara duniani ikiwa na wakaazi wenye elimu, afya na furaha; jambo hili litafanikiwa kupitia matumizi makubwa ya huduma huria za biashara. Hivyo, Sera ya Taifa ya Ardhi tayari imeweka mkazo juu ya ugawaji na utoaji ardhi sahihi kwa ajili ya uwekaji wa miundombinu ya uwekezaji.

3.22 SERA YA MICHEZO (2017)

Sera ya Michezo ya 2017 inahamasisha wananchi wa Zanzibar kushiriki katika shughuli za michezo kwa ajili ya maendeleo yao ya kijamii, kielimu na kiafya.

Kukosekana kwa miundombinu ya kutosha kwa ajili ya michezo kulipelekea kufanyiwa mapitio kwa Sera ya Michezo ya mwaka 2007. Upo ukosefu mkubwa wa maeneo na viwanja vya michezo kwa ajili ya mashindano ya ndani, kanda na kimataifa. Kwa hivyo Sera inakusudia kuweka miundombinu husika katika ngazi za wilaya, mikoa na taifa. Sera ya Ardhi pia inapaswa kuhakikisha upatikanaji wa maeneo muafaka kwa ajili ya miundombinu ya michezo na huduma nyengine katika kila Wilaya.

Sera ya Taifa ya Ardhi katika mtazamo wake wa matumizi ya ardhi, itazingatia utekelezaji wa Mipango ya Matumizi Bora ya Ardhi katika uendelezaji wa miji iliyoshikana na yenye matumizi mchanganyiko kwa ajili ya kuleta maendeleo endelevu na ukuaji jumuishi.

3.23 SERA YA UTAMADUNI (2017)

Sera ya Utamaduni ya 2017 imekusudia kukuza utamaduni wa Zanzibar kwa kuweka miundombinu iliyo katika mfumo wa kumbi za burudani, viwanja vya maonesho, vyuo na studio za sanaa. Hadi sasa, jitihada ndogo zimechukuliwa katika masuala ya utamaduni katika ngazi tofauti. Hivyo, Sera inakusudia kulinda, kuhifadhi na kutumika vizuri kwa maeneo yaliyotengwa kwa ajili ya sanaa na utamaduni.

Katika kuifanyia kazi Sera ya Utamaduni ya 2017, Sera ya Taifa ya Ardhi itazingatia suala la kuyahifadhi na kuyalinda kisheria maeneo yenye hadhi ya utamaduni. Sera itahakikisha kuwa miradi ya uwekezaji na shughuli za kibiashara katika maeneo ya utamaduni haziathiri mazingira ya kijamii na kiuchumi au kuharibu uhalisia wa maeneo muhimu ya utamaduni.

3.24 SERA YA FILAMU (2017)

Sera ya Filamu ya 2017 imebaini kuwepo kwa ukosefu wa kumbi, maeneo na miundombinu mizuri ya utayarishaji wa filamu. Hali ya sasa inathibitisha umuhimu wa mahitaji ya sekta ya filamu ya kusaka vipaji, kuviendeleza na kuchukua jitihada ya kukuza sanaa na utengenezaji wa

filamu. Vilevile, imebainika kuwepo kwa maeneo ya wazi katika ngazi za Wilaya ambayo yangeweza kutumika kwa utengenezaji wa filamu na maonesho ya sanaa. Sera imependekeza kutengwa kwa maeneo maalum katika ngazi za Wilaya kwa ajili ya shughuli za utengenezaji wa filamu. Maeneo hayo yatapaswa kuhifadhiwa na kulindwa kisheria.

Kwa kuyapatia ufumbuzi masuala yaliyotajwa, Sera ya Taifa ya Ardhi itaelekeza kuhakikisha kwamba katika utekelezaji wa Mipango ya Matumizi ya Ardhi yenye kuzingatia ukaaji wa pamoja na matumizi mchanganyiko kujumuisha mahitaji mbalimbali ya jamii ikiwemo programu za kiutamaduni na burudani kwa ajili ya maendeleo endelevu na ukuaji wa mji jumuishi.

3.25 SERA YA DIASPORA (2017)

Sera ya Diaspora ya 2017 imelenga kuwahusisha diaspora katika maendeleo ya kijamii na kiuchumi ya Zanzibar na kujenga mazingira mazuri ya kuwezesha ushiriki wao. Sera pia inasisitiza haja ya kuwahamasisha diaspora kutoa michango yao ya kitaalamu, uzoefu na hata michango ya kifedha.

Sera imetoa nafasi kwa diaspora kufanya biashara kupitia mamlaka husika na wakati huohuo kukubaliana na mamlaka katika kuhakikisha kwamba lengo lilokusudiwa linafanikiwa.

Kwa kuzingatia mahitaji ya diaspora kwenye masuala ya kiuchumi, kijamii na uwekezaji, Sera ya Ardhi itaweka mazingira mazuri ya uwekezaji pamoja na ushirikiano wa kibiashara kupitia hakikisho la usalama wa umiliki wa ardhi. Katika suala la maendeleo ya ardhi na kujenga uwezo, Sera ya Diaspora kupitia Sera yake ya Mashirikiano baina ya Sekta ya Umma na Binafsi imeweka msingi sahihi ya utawala wa ardhi.

SURA YA NNE

DIRA, MALENGO, MATAMKO NA MIKAKATI YA SERA

4.1 DIRA YA SERA

Matumizi ya ardhi ya Zanzibar yawe katika mfumo wa usawa na endelevu kwa ajili ya kuleta maendeleo jumuishi.

4.2 DHAMIRA YA SERA

Kuitumia na kuiendeleza ardhi ya Zanzibar kwa kiwango cha hali ya juu kupitia utawala na usimamizi bora wa ardhi wenye kuleta usawa, uendelevu na mafanikio ya baadae.

4.3 MALENGO YA SERA

4.3.1 Lengo Kuu

Kukuza na kuendeleza Utawala Bora wa Ardhi kwa misingi ya uwazi, uwajibikaji na ushirikishwaji.

4.3.2 Malengo Mahsusi

Mafanikio sahihi ya lengo kuu la Sera hii yatatokana na malengo mahsusi yafuatayo:

i. Kurahisisha upatikanaji wa ardhi kwa ajili ya maendeleo ya Wazanzibari wote

ii. Kuitumia ardhi kwa kukuza uchumi na kuongeza thamani yake.

iii. Kuweka utaratibu wa uwazi na haki wa kupata taarifa zinazohusu usimamizi wa ardhi.

iv. Kuimarisha utawala wa ardhi na ufanisi wa usajili wa ardhi.

v. Kuimarisha mbinu na uwezo wa kukabiliana na mabadiliko ya hali ya hewa na kuhifadhi maliasili na rasilmali za kiutamaduni ili ziendelee kuwepo.

vi. Kuendelea kuimarisha usawa wa kijinsia katika upatikanaji wa ardhi.

vii. Kuimarisha upangaji bora wa matumizi ya ardhi na mfumo wa usimamizi wa taarifa za ardhi.

viii. Kukuza uelewa kwa jamii kuhusu masuala yote yanayohusiana na ardhi.

4.4 MISINGI ELEKEZI YA SERA

Misingi inayosimamia na kuiongoza Sera ya Taifa ya Ardhi pamoja na utekelezaji wake inatilia maanani mambo yafuatayo:

i. **Ardhi ni mali ya Umma:** Ardhi yote ya Zanzibar ni mali ya Umma na ipo chini ya usimamizi wa Rais wa Zanzibar na Mwenyekiti wa Baraza la Mapinduzi kwa niaba ya wananchi wa Zanzibar. Mtu binafsi anayo haki ya matumizi ya ardhi pekee kupitia upewaji wa Haki ya Matumizi (kwa Mzanzibari) na Mkataba wa Ukodishwaji Ardhi (kwa Mzanzibari na asiyekuwa Mzanzibari).

ii. **Ardhi ya Zanzibar si sehemu ya mashirikiano ya kikanda:** Kwa kuzingatia ukubwa, umbile na uhaba wa ardhi ya Zanzibar, Haki ya Matumizi ya Ardhi inabaki kwa Wazanzibari pekee na masuala ya ardhi hayatakua sehemu katika makubaliano ya mashirikiano na maendeleo ya kiuchumi ya kikanda.

iii. **Ardhi ina thamani:** Sera ya Taifa ya Ardhi inapaswa kuhakikisha kwamba thamani ya kiuchumi na kijamii ya ardhi inatambulika.

iv. **Ardhi ni kwa ajili ya maendeleo endelevu ya kijamii na kiuchumi:** Ardhi inapaswa kuonekanwa kuwa ni mtaji wa kuleta ustawi na kuchochea maendeleo endelevu ya kiuchumi na kwa hivyo, inabidi itoe mchango mkubwa katika ukuaji wa maendeleo ya kijamii na kiuchumi wa Zanzibar.

v. **Usawa, ushirikishwaji na uwazi katika uongozi wa ardhi:** Taasisi za usimamizi wa ardhi zina wajibu wa kutoa huduma zao kwa njia ya uwazi na kurahisisha upatikanaji wa ardhi bila ya ubaguzi kwa watu wote ili kuhakikisha utawala bora katika uongozi wa ardhi.

vi. **Mfumo bora wa mashirikiano ya kitaasisi:** Kutekeleza shughuli za utawala wa ardhi kwa njia ya mashirikiano na sekta nyengine husika.

vii. **Mawasiliano na usambazaji wa taarifa kwa wakati:** kuhakikisha kwamba taasisi za usimamizi wa ardhi zinatoa na kupokea taarifa kwa umma.

viii. **Mazingira endelevu na kukabiliana na mabadiliko ya tabianchi:** Mipango yote ya uendelezaji wa ardhi ni lazima ifanyiwe uhakiki wa athari za tabianchi, kiwango cha maafa yanayoweza kutokea na namna ya kukabiliana nayo na pia ifuate Sheria, Kanuni, Miongozo na Usalama wa Mazingira.

ix. **Utwaaji wa ardhi na ulipaji fidia:** Wakati wowote Serikali itakapotwaa ardhi kwa ajili ya maslahi ya umma, fidia stahiki na ya kutosheleza italipwa.

x. **Ugawaji ardhi:** Kuimarisha uendelezaji wa mfumo bora wa ugawaji wa ardhi ili kuimarisha uwekezaji na biashara.

xi. **Ardhi ya akiba na hifadhi:** Kuanzisha benki ya ardhi na kuimarisha usimamizi wa maeneo ya hifadhi.

4.5 MATAMKO YA SERA NA MIKAKATI

Sera ya Taifa ya Ardhi inaazimia kuwa na mfumo wa kisasa wa utawala wa ardhi na kuhakikisha usimamizi endelevu wa ardhi. Sera inaweka mikakati ambayo itatoa miongozo na maelekezo yatakayosaidia kufanikisha dira na dhamira ya Sera. Hoja za Sera, Matamko ya Sera na Mikakati ya Utekelezaji imeelezwa hapo chini.

4.5.1 Uongozi na Usimamizi wa Ardhi

A) Uongozi wa Ardhi

Njia za kisasa zinapaswa kutumika kuifanya Zanzibar kuwa na mawazo mapya kuhusu uongozi wa ardhi na jamii yenye uelewa mkubwa wa masuala ya ardhi. Ardhi inapaswa kuonekana kuwa ni mtaji wa kuleta ustawi zaidi na mafanikio ya kiuchumi.

Nchi inahitaji muundo wa utawala wa ardhi unaoweza kusimamia vyema ardhi na rasilimali chache na kufikia maendeleo endelevu ya kisiasa, kiuchumi na kijamii. Usimamizi wa Ardhi chini ya Kamisheni ya Ardhi (KA) ni chombo cha kushughulikia masuala yanayohusiana na ardhi kwa ukamilifu na ufanisi.

Kamisheni ya Ardhi ambayo imeundwa hivi karibuni kwa Sheria Nam. 6 ya mwaka 2015 ni taasisi muhimu ya kushughulikia majukumu yaliowekwa. Licha ya kuanzishwa kwa KA, bado ipo haja ya kufafanua mipaka ya majukumu ya taasisi nyengine katika masuala ya ardhi.

Hoja ya Kisera

Muundo wa Utawala wa Ardhi uliopo unahitaji kuwa chini ya taasisi madhubuti yenye uwezo wa kutekeleza mamlaka yake ya kisheria kwa niaba ya Rais. Wasiwasi uliopo kwa jamii juu ya uadilifu na uwajibikaji unapaswa kuondoshwa na ufanisi kuimarishwa. Baadhi ya Sheria za Ardhi zimepitwa na wakati na haziendani na hali ya kiuchumi, kijamii na kimazingira.

Tamko la Sera Nam. 1

Serikali iimarishe utawala wa ardhi na kuzifanyia mapitio sheria za ardhi ili kuwa na utawala bora na madhubuti wa ardhi.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuimarisha uwezo wa kujitegemea wa KA katika masuala yanayohusu utawala wa ardhi kwa kufuata vifungu vya Sheria ya Kamisheni ya Ardhi Nam. 6 ya 2015.

ii. Kukuza uelewa wa shughuli na majukumu ya KA.

iii. Kuipa nguvu na uwezo wa kutosha KA katika utekelezaji wa kazi zake.

iv. Kuzifanyia mapitio Sheria na Kanuni za Ardhi ziliopo.

v. Kuziweka pamoja Sheria za Ardhi ili ziweze kufahamika na kusomeka kwa wepesi kwa watumiaji.

B) Utawala katika Kamisheni ya Ardhi

Kamisheni ya Ardhi kupitia taasisi zake inawajibika kutekeleza shughuli za kila siku za utawala wa ardhi. Kazi kuu za Kamisheni zimeainishwa katika Sheria ya Kamisheni ya Ardhi Nam. 6 ya mwaka 2015 pamoja na sheria nyengine mnasaba za ardhi. Kazi hizo ni pamoja na utekelezaji wa Sera hii, kuweka viwango na taratibu zinazohusu kazi za utawala wa ardhi, ugawaji wa ardhi, uthamini wa mali zinazohusiana na ardhi, upimaji ardhi, utayarishaji ramani, utambuzi na usajili wa haki za matumizi ya ardhi, kuratibu uhaulishaji wa haki za matumizi ya ardhi, kutunza na kusambaza kumbukumbu za ardhi, kutatua migogoro ya ardhi na vilevile kutayarisha na kusimamia mipango ya matumizi ya ardhi.

Hoja ya Sera:

Ufanisi wa utawala wa ardhi umepungua kutokana na kutokuwepo kwa rasilimali fedha na wataalamu wa kutosha.

Tamko la Sera Nam. 2

Serikali itaimarisha uwezo wa utawala wa ardhi ili kuwezesha utekelezaji wa majukumu ya KA kwa ufanisi.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuendeleza na kutekeleza mipango ya kujenga uwezo.

ii. Kuimarisha mtandao na kuwatangaza wataalamu waliopo KA.

iii. Kuanzisha mfuko kwa ajili ya shughuli za KA.

iv. Kuwaelimisha washirika wa masuala ya ardhi kuhusu usimamizi wa ardhi.

a) Upimaji

Kazi za upimaji zimejikita zaidi katika uwekaji wa mipaka ya kiutawala ya wilaya, uwekaji wa mipaka ya maeneo yaliyopangwa na maeneo maalumu ya makaazi na pia maeneo ya kilimo.
Aina nyengine za upimaji kama vile upimaji wa angani na upimaji wa maeneo ya maji, bado haujatekelezwa ipasvyo hapa Zanzibar. Teknolojia na vifaa vinavyohitajika katika utayarishaji wa picha za anga vimekosekana. Kwa upande mwengine upimaji wa maeneo ya maji, ambao unahusisha wigo mpana wa ukusanyaji wa maeneo husika pamoja na taarifa zake nao pia haufanyiki. Wakati jukumu la upimaji wa mipaka ya ardhini, maeneo ya maji na angani yote yapo chini ya taasisi yenye dhamana ya upimaji chini ya usimamizi wa Bodi ya Upimaji, upimaji wa kihandisi (engineering survey) bado haujaratibiwa lakini unatekelezwa na taasisi nyengine za Serikali na Binafsi.

Hoja ya Kisera

Upo mfumo wa upimaji ambao bado haujaratibiwa husasan upimaji wa kihandisi ambao unakosa uangalizi wa kudhibiti viwango na matokeo yake husababisha uharibifu wa ardhi, kukosekana kwa usimamizi wa taarifa na udhibiti, pamoja na teknolojia na utaalamu wa kisasa kutotambulika katika Sheria ya Upimaji.

Tamko la Sera Nam. 3

Serikali iimarishe utekelezaji kamili wa kazi za upimaji na kutoa uwezo kwa wakala wake wa upimaji.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kufanya mapitio ya Sheria ya Upimaji ili kuweza kwenda sambamba na teknolojia na utaalamu mpya wa upimaji.

ii. Kuhakikisha kazi za upimaji zinaidhinishwa na kuratibiwa na wakala mwenye dhamana ya kazi za upimaji.

iii. Kushajiisha na kusimamia upimaji wa makampuni binafsi.

b) Utayarishaji wa Ramani

Utayarishaji wa Ramani kwa Zanzibar umebadilika kutoka mfumo wa kutumia karatasi kwenda mfumo wa ki-digitali. Licha ya kuwepo kwa mfumo wa taarifa za ardhi bado hakuna mfumo wa kitaifa wa kusimamia taarifa hizo za ardhi. Matokeo yake ramani tafauti zinatengenezwa kwa madhumuni mbalimbali bila ya kuzingatia vigezo vya ramani za msingi na uhalali wake kutoka mamlaka za Serikali. Hii inapelekea kutafautiana kwa taarifa za msingi ziliomo kwenye ramani, viwango vya hakimiliki na kuharibu au kutumia vibaya taarifa za ki-digitali za Taifa.

Hoja ya Kisera

Mfumo wa taarifa za ardhi uliopo unakosa utaratibu wa kitaifa wa usimamizi. Matumizi na upatikanaji wa taarifa ziliopo bado haujajulikana na kuratibiwa ipasavyo. Ramani kadhaa hutolewa na watayarishaji mbalimbali bila ya kuzingatia ramani za msingi au kupata idhini ya Serikali. Hii inapelekea kutafautiana kwa taarifa za msingi ziliomo kwenye ramani, viwango vya hakimiliki na kuharibu au kutumia vibaya taarifa za ki-digitali za kitaifa.

Tamko la Sera Nam. 4

Serikali itayarishe, kuendeleza na kuweka taarifa za mwisho za Ramani za Msingi za Taifa (National Base map), Mitandao ya Taifa ya Udhibiti wa Taarifa (National Control Networks) pamoja na taarifa nyengine za ardhi.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuhakikisha uanzishwaji wa Mfumo wa Taifa wa Taarifa za Ardhi kwa Zanzibar.

ii. Kufanya mapitio ya majina ya maeneo na mfumo wa anuani.

iii. Kutayarisha na kuhifadhi Ramani ya Msingi ya Taifa, Mfumo wa Udhibiti na Mfumo wa upimaji kwa mujibu wa viwango vya Kitaifa, Kikanda, na Kimataifa.

iv. Kudhibiti utayarishwaji wa Ramani za Taifa kwa mujibu wa miongozo ya taasisi yenye dhamana na kazi za upimaji.

v. Kuwezesha upatikanaji wa taarifa za utayarishaji wa ramani kwa mashirika ya umma na biashara.

c) Usajili wa Ardhi

Usajili wa Ardhi ni mfumo wa kuingiza taarifa za umiliki na haki pamoja na masharti mengine yanayohusu kipande cha ardhi husika katika Rejista la Ardhi.

Serikali imedhamiria kusajili ardhi yote kwa ajili ya kuhakikisha usalama wa ardhi, kupunguza migogoro ya ardhi na kuimarisha ukuaji wa uchumi. Kuchelewa kwa kazi ya utambuzi na usajili wa ardhi kunatokana na mambo mbalimbali ikiwemo upungufu wa fedha.

Hoja ya Kisera

Ukosefu wa nyenzo na uwezo wa kufanya utambuzi na usajili wa ardhi umeathiri sana mpango kamili wa usajili wa ardhi wa mpangilio (systematic registration).

Tamko la Sera Nam. 5

Serikali ihakikishe kwamba nyenzo za kutosha zinapatikana, uwezo wa kufanya utambuzi na usajili unaimarishwa na kazi ya kukuza uelewa kwa umma kuhusu utambuzi na usajili unaimarishwa ili kufanikisha kazi ya usajili wa ardhi.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuharakisha usajili ili kuchochea mafanikio ya kijamii na kiuchumi.

ii. Kutoa nyenzo za kutosha kwa ajili ya usajili ardhi wa mpangilio.

iii. Kuongezea uwezo wa Afisi ya Mrajis wa Ardhi

iv. Kuimarisha utoaji elimu kwa umma kuhusiana na usajili wa ardhi.

d) Mfumo wa Taarifa za Ardhi

Mfumo wa Taarifa za Ardhi (Land Information System – LIS) ni mfumo wa kijiografia wa taarifia za ardhi ambao unatoa taarifa sahihi na uhakika za wakati husika ambazo zinawakilisha taarifa za eneo la ardhi ikiwemo mipaka yake.

LIS inasaidia katika utoaji wa maamuzi katika sekta mbalimbali. Inasaidia Serikali na Jamii katika upangaji, usimamizi na endelezaji wa ardhi.

Hoja ya Kisera

Uwezo wa uendeshaji na uhifadhi wa Mfumo kamili wa Taarifa za Ardhi ni mdogo. Dhamana ya uratibu wa Miundombinu ya Taarifa za Ardhi wa Zanzibar (Zanzibar Spatial Data Infrastructure; ZAN-SDI) pia inahitaji kufafanuliwa vizuri.

Tamko la Sera Nam. 6

Serikali iendeleze ZAN-SDI kwa ajili ya kusaidia utawala wa ardhi, uchumi wa ardhi na utafiti.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuunda kitengo au sehemu maalum ndani ya KA kitakachokuwa na jukumu la kuendeleza LIS kuwa ni sehemu ya mfumo wa pamoja wa ZAN-SDI.

ii. Kuimarisha usimamizi na uwezo miongoni mwa taasisi katika ushirikiano na ubadilishanaji wa taarifa.

iii. Kukuza uelewa wa jamii kuhusu maendeleo ya Mfumo wa Taarifa za Ardhi na ZAN-SDI na faida muhimu zitakazopatikana kwa wamiliki wa ardhi, watumiaji na jumuiya za wafanya biashara.

iv. Kuimarisha muundo wa uratibu na usimamizi wa ZAN-SDI.

e) Migogoro ya Ardhi

Migogoro ya ardhi Zanzibar inatia doa utawala wa ardhi. Kutotambuliwa kwa watumiaji na mipaka ya ardhi katika maeneo ambayo hayajasajiliwa na ucheweleshaji wa mirathi zinatajwa kuwa ni sababu kubwa za migogoro ya ardhi. Baraza la Ardhi la Zanzibar (Mahakama ya Ardhi) lililoundwa kwa mujibu wa Sheria ya Baraza la Ardhi Nam. 7 ya 1994, ambalo lilianza kazi zake rasmi mnamo mwaka 2006.

Hoja ya Kisera

Utekelezaji duni na ukosefu wa utii wa Sheria na Kanuni pamoja na kukawia kwa usajili na urithishwaji wa haki za ardhi kumepelekea kuongezeka kwa migogoro ya ardhi.

Tamko la Sera Nam. 7

Serikali iimarishe Baraza la Ardhi na kuendelea kuchukua hatua za kutatua migogoro ya ardhi.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuimarisha uwezo wa Baraza la Ardhi.

ii. Kuhamasisha utaratibu mbadala wa utatuzi wa migogoro ya ardhi ikiwemo kufanya upatanishi kwa kuwatumia viongozi wa jamii na wazee.

iii. Kukuza uelewa wa jamii juu ya utawala na usimamizi wa masuala ya ardhi.

iv. Kusaidia usajili wa ardhi wa kimpangilio.

v. Kuongeza mashirikiano baina ya KA na Kamisheni ya Wakfu na Mali ya Amana.

4.5.2 Mfumo wa Umiliki wa Matumizi ya Ardhi

Ardhi yote ya Zanzibar ni mali ya Umma chini ya usimamizi wa Rais wa Zanzibar na Mwenyekiti wa Baraza la Mapinduzi. Ardhi hii inaweza kupatikana kwa kupewa na Serikali kupitia Hati ya Haki ya Matumizi ya Ardhi na Mkataba wa Ukodishwaji wa Ardhi. Ukiacha njia hizo kuu, njia nyengine za kupata haki ya matumizi ya ardhi ni utambuzi na uhaulishaji wa haki ya matumizi ya ardhi kupitia mirathi, hiba na mauziano ya haki za matumizi ya ardhi.

Utaratibu uliopo sasa wa ugawaji wa ardhi ya umma hautoshelezi kutokana na kuongezeka kwa mahitaji ya makaazi. Kwa kuzingatia uhaba wa ardhi na kutokuwepo ukomo wa kuhodhi ardhi, ipo haja ya kubadili mfumo wa ugawaji ardhi kutoka mfumo unaozingatia maslahi ya mtu binafsi kwenda katika mfumo unaozingatia maslahi ya umma.

Hoja ya Kisera

Mfumo wa sasa wa ugawaji ardhi kwa ajili ya makaazi haukidhi haja kwa vile haushajiishi matumizi endelevu ya ardhi wala kuimarisha mazingira bora ya kuishi. Unadumaza usambazaji mzuri wa huduma muhimu za kiuchumi na kijami kama vile bandari, viwanja vya ndege, makaazi ya pamoja na uwekezaji wa kimkakati.

Tamko la Sera Nam. 8

Mfumo wa ugawaji ardhi ufanyiwe mabadiliko na kipaumbele kitolewe kwa waendelezaji wa maeneo ya makaazi (Real estate) badala ya mtu mmoja mmoja.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuanzisha Benki (Akiba) ya Ardhi kwa manufaa ya Taifa.

ii. Kuanzisha na kurahisisha utaratibu na miongozo ya umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi ya majengo ya umiliki wa pamoja (condominium) ili kukidhi uendelezaji na uwekezaji wa maeneo ya makaazi (real estate).

iii. Kuweka ukomo wa kiwango cha ardhi kitakachotolewa kwa sekta mbalimbali na muhimu za maendeleo.

iv. Kuhakikisha upatikanaji wa ardhi kwa ajili ya uwekezaji, biashara na maendeleo ya makaazi.

v. Kupanga viwango vya ukubwa wa ardhi kwa ajili ya ugawaji.

vi. Kuhakikisha kwamba jamii na ngazi zote za Serikali zinafahamu taratibu za kupata na kuitumia ardhi.

vii. Kuhakikisha uwepo wa mashirikiano baina ya Mamlaka za Serikali za Mitaa, Taasisi zisizo za Ki-Serikali na Taasisi za Ardhi katika kukuza uwelewa wa jamii kuhusu upatikanaji wa ardhi.

a) Ardhi ya Umma

Ardhi ya umma inatambulika kutokana na uasili, matumizi na usimamizi wake. Ardhi ndio msingi wa umiliki na haki ya matumizi. Tafsiri potofu ya maana ya ardhi ya umma na usimamizi duni kunaongeza migogoro ya ardhi.

Hoja ya Kisera

Ardhi ya umma inapungua kutokana na usimamizi duni, uvamizi na matumizi mabaya. Hali hii inatishia hali ya upatikanaji wa ardhi kwa maendeleo ya baadae.

Tamko la Sera Nam. 9

Serikali ihakikishe ardhi ya umma inadhibitiwa vizuri na jitihada zifanyike kuzitambua, kuzitangaza na kuzipima.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuimarisha mfumo wa usimamizi na udhibiti ujenzi.

ii. Kushirikiana na Mamlaka za Serikali za Mitaa katika kuzilinda ardhi za umma.

iii. Kuzitaka taasisi za umma kuwajibika ipasavyo katika kuzilinda ardhi za umma walizopewa.

iv. Kushajiisha programu za utoaji wa elimu kwa jamii kuhusiana na kuzilinda ardhi za umma.

b) Ardhi za Eka Tatu

Ardhi za Eka Tatu ni matunda ya mwanzo baada ya Mapinduzi yaliyohusu mabadiliko ya sera ya ardhi. Sera ilihusisha ugawaji upya wa ardhi kwa Wazanzibari kwa madhumuni ya kuwawezesha kujikimu kimaisha kwa njia ya kilimo. Ardhi iligawiwa kupitia mikataba ambayo ilizuia kuigawa vipande, kuihaulisha na kubadilisha matumizi.

Hoja ya Kisera

Ardhi za Eka Tatu zipo katika hatari ya kupoteza hadhi yake kutokana na matumizi mabaya ya Eka hizo, kinyume na kusudio la awali la sera ya Serikali ambalo ilikua ni kuwawezesha wananchi na kuongeza uzalishaji katika kilimo.

Tamko la Sera Nam. 10

Serikali iendeleze mfumo wa umiliki haki ya matumizi ardhi wa Eka Tatu kwa manufaa ya Taifa.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kushajiisha matumizi sahihi na bora ya Eka Tatu pamoja na kuweka kumbukumbu zake vizuri katika mfumo wa ki-elektroniki (database).

ii. Kuimarisha utoaji wa elimu kwa jamii kuhusu matumizi ya ardhi za Eka Tatu.

iii. Kugawa na kusimamia uendelezaji wa ardhi za Eka Tatu.

c) Ardhi ya Wakfu

Ardhi ya Wakfu ni miongoni mwa mali zinazowekwa kutokana na utoaji wa kujitolea kwa misingi ya Kiislamu. Ardhi za Wakfu zilizosajiliwa kwa kawaida zinasimamiwa na Taasisi yenye dhamana na mambo ya Wakfu ambayo husajili Hati za Wakfu.

Hoja ya Kisera

Ardhi inayowekwa wakfu inakua chini ya uangalizi wa Kamisheni ya Wakfu na kusimamiwa na Taasisi za Ardhi. Hii inaweza kupelekea kutokea kwa migongano na muingiliano wa majukumu katika usimamizi wa ardhi hizo baiana ya taasisi husika.

Tamko la Sera Nam. 11

Serikali izioanishe Sheria zinazohusiana na usimamizi wa Wakfu ili ziende sambamba na Sheria za Ardhi.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuzifanyia mapitio Sheria ziliopo za Ardhi kuhusiana na masuala ya Wakfu ili kubaini na kuondosha migongano ya usimamizi.

ii. Kuanzisha utaratibu wa kuzitambua, kuziwekea mipaka (kuzipima) na kuzisajili ardhi za Wakfu.

iii. Kuanzisha mashirikiano baina ya taasisi zenye dhamana na usimamizi wa ardhi za Wakfu.

iv. Kuitaka Kamisheni ya Wakfu na Mali ya Amana kushirikiana na Kamisheni ya Ardhi kutayarisha miongozo ya wakfu na urithishwaji wa haki ya matumizi ya ardhi.

d) Ardhi ya Jamii

Ardhi ya Jamii hutambuliwa, kusimamiwa na kutumiwa na jamii husika kwa matumizi maalum. Jamii huamua matumizi ya ardhi husika na kuweka taratibu za matumizi yake.

Hoja ya Kisera

Umiliki wa matumizi ya ardhi ya kijamii bado haujatambulika rasmi na unaweza kubadilika kutegemeana na utamaduni wa jamii husika.

Tamko la Sera Nam. 12

Serikali itambue rasmi na kuuendeleza mfumo wa umiliki wa haki za ardhi za jamii.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kufanya utafiti kwa lengo za kuzitambua, kuziweka katika ramani na kuzisajili ardhi za jamii ziliopo.

ii. Kuanzisha taratibu za kiutawala na miongozo kwa ajili ya kusimamia ardhi za jamii.

iii. Kutoa elimu kwa jamii juu ya umuhimu wa kuziendeleza na kufuata taratibu na miongozo kwa ajili ya kusimamia ardhi za jamii.

iv. Kuanzisha taratibu na miongozo kwa ajili ya kuzitambua na kuzisajili ardhi za familia.

4.5.3 Matumizi ya Ardhi

a) Ongezeko la Idadi ya Watu, Ukuaji wa Miji na Mpango wa Kitaifa wa Matumizi ya Ardhi

Kwa Afrika, Zanzibar ni miongoni mwa nchi zenye idadi kubwa ya watu, na wakaazi wake wengi wanaishi maeneo ya miji ikiwa na idadi ya wa watu 641 kwa kila kilomita moja ya mraba (641/km2). Takribani nusu ya wakaazi wake wanaishi mijini. Visiwa vya Zanzibar vina fursa ya kuimarisha uchumi wake kupitia mabadiliko na faida ya kuwa na watu wengi wanaoishi mijini. Ongezeko la idadi ya watu na ukuaji wa uchumi ni kichocheo kikubwa cha mabadiliko ya matumizi ya ardhi ya hapo baadae. Utafiti uliofanywa wakati wa utayarishaji wa Mpango Mkuu wa Uendelezaji wa Mji (Master Plan) wa Zanzibar wa mwaka 2015, unaonesha kwamba karibu watu milioni 1.25 sawa na asilimia 60 watakuwa wakiishi mijini na katika viunga vya miji yenye watu wengi zaidi ambayo ni Mji wa Zanzibar, Chake-Chake, Mkoani na Wete Pemba. Hali hii itaathiri sana mfumo na muundo wa makaazi kwa siku zijazo, ardhi ya kilimo na mazingira na kuongeza shida katika upatikanaji wa makaazi ya gharama nafuu, usafiri wa umma na huduma za jamii.

Serikali pia inatambua kwamba mfumo wa uendelezaji miji wa siku zijazo hauwezi kuwa sawa na uliopo hivi sasa. Hivyo, mfumo uliopo hivi sasa ni lazima utazamwe upya. Marekebisho makubwa ya upangaji wa miji na aina ya ujenzi inayohitajika kutokana na ongezeko la idadi ya watu linalotarajiwa.

Mpango wa Matumizi ya Ardhi wa nchi unahitaji mabadiliko ambayo yatazingatia mfumo endelevu wa maendeleo na usimamizi shirikishi wa rasilimali ardhi.

Hoja ya Kisera

Mpango wa Kitaifa wa Matumizi ya Ardhi sio tu kwamba hautekelezwi ipasavyo lakini pia haukidhi mfumo wa ukuaji wa miji ambao

unabadilisha mpangilio na mandhari ya miji yetu na mtazamo wa ukuaji wa uchumi.

Tamko la Sera Nam. 13

Serikali ihakikishe kwamba Mpango wa Kitaifa wa Matumizi ya Ardhi unatekelezwa kwa ajili ya kuleta maendeleo endelevu na kuendeleza ukuaji shirikishi wa miji utakaowezesha kupatikana kwa makaazi mchanganyiko ya gharama nafuu ya aina mbalimbali na fursa za ajira katika miji, vijiji na maeneo ya mwambao.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuanzisha Sera ya Taifa ya Miji.

ii. Kuanzisha mpango kazi kwa ajili ya utekelezaji wa Mpango wa Kitaifa wa Matumizi ya Ardhi.

iii. Kushajiisha upangaji shirikishi wa matumizi ya ardhi na kuongeza uelewa wa wananchi kuhusu taratibu za upangaji wa matumizi ya ardhi.

iv. Kuendeleza ukuaji salama, imara, shirikishi na endelevu wa miji mikubwa na midogo ikiwemo urekebishaji wa makaazi yasiyopangwa.

v. Kuhamasisha uwekezaji katika miji 14 iliyopangwa kupitia sekta za umma na binafsi.

vi. Kushajiisha matumizi ya ardhi kwa ajili ya miradi ya ujenzi wa nyumba na matumizi mchanganyiko.

vii. Kuendeleza mipango ya matumizi ya ardhi kwa maeneo ya vijijini na mwambao.

b) Utumiaji na Uhifadhi wa Visiwa Vidogovidogo

Zanzibar imezungukwa na visiwa vidogovidogo vinavyokaliwa na watu na visivyo kaliwa na watu. Visiwa vinavyokaliwa na watu ni kama vile Fundo, Uvinje, Kokota, Kojani, Tumbatu na Uzi. Visiwa

hivyo vina idadi kubwa ya watu na vinatumiwa na wakaazi wake kuendeshea maisha yao. Kwa upande mwengine, visiwa visivyokaliwa na watu, miamba na mafungu ya mchanga ni kama vile Niamembe, Pungume, Misali, na Fungu Mbaraka. Mbali ya kuwa na utajiri mkubwa wa rasilimali za bahari na kutumika kama ngao ya kuvilinda visiwa vikuu kutokana na majanga ya baharini; pia vina umuhimu wa ziada katika sekta ya utalii na hivyo vipo hatarini zaidi kutokana na shughuli za kibinadamu za wenyeji na watalii. Kwa bahati mbaya, hakuna miongozo elekezi ya matumizi ya baadae ya visiwa hivyo hali inayopelekea uharibifu wa rasilimali zake.

Kama ilivyo kwa visiwa vyengine vya aina hii duniani, visiwa vidogovidogo vya Zanzibar vinakabiliwa na matumizi mabaya na athari za mabadiliko ya tabianchi na kuna haja ya kuiviingiza katika mipango ya usimamizi na utawala wa ardhi kwa mazingatio maalumu katika mpango wa matumizi ya ardhi.

Hoja ya Kisera

Visiwa vidogovidogo vya Zanzibar havijapewa kipaumbele katika mpango wa matumizi bora ya ardhi (upangaji, utekelezaji na ufuatiliaji). Hali hiyo inaongeza athari zinazotokana na mabadiliko ya tabianchi kutokana na shughuli za kibinaadamu na vilevile kupungua kwa mchango wake katika maendeleo ya kijamii na kiuchumi.

Tamko la Sera Nam. 14

Serikali iandae misingi elekezi kwa ajili ya hifadhi na matumizi endelevu ya visiwa vidogovidogo.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuandaa sera maalumu ya matumizi ya ardhi ya visiwa vidogovidogo.

ii. Kuvitambua, kuviweka katika kumbukumbu ya ramani na kuvitangaza katika Gazeti rasmi la Serikali visiwa vyote

vidogovidogo kikiwemo kisiwa cha Fungu Mbaraka (Latham Island).

iii. Kutayarisha na kutekeleza mpango wa udhibiti wa visiwa vidogovidogo.

c) Kulinda na Kuhifadhi Mazingira, Maliasili na Utamaduni

Zanzibar inayo maeneo ambayo mazingira yake yanahitaji kulindwa na kuhifadhiwa yakiwemo ya visiwa vidogo vidogo, mafungu ya baharini, mikoko, ardhi tepe-tepe, matumbawe, fukwe za mchanga, vyanzo vya maji, misitu ya maweni, ardhi za kilimo na ukanda wa pwani.

Maeneo mengine yenye umuhimu maalumu ni pamoja na hifadhi za taifa, misitu ya hifadhi, miziamu ya maji baridi ya kina kidogo, chemchem za asili na mapango ya mawe, na maeneo ya hifadhi ambayo yanahifadhiwa kisheria kupitia sheria za uvuvi, mazingira na misitu.

Kwa kuongezea, Zanzibar inayo maeneo mengi ya kiutamaduni na kihistoria ikiwemo Eneo la Urithi wa Dunia la Mji Mkongwe ambalo limehifadhiwa kisheria. Maeneo mengine yaliyo hifadhiwa kitaifa na kutangazwa katika Gazeti Rasmi la Serikali ni pamoja na Hifadhi ya Jozani, Msitu wa Ngezi, Msitu wa Kiwengwa-Pongwe, Msikiti wa Kizimkazi, Magofu ya Mkama Ndume, Mapango ya Mangapwani na mengineyo. Mbali ya hayo, bado yapo maeneo mengi mengine ambayo hayajaekewa utaratibu wa kuyalinda au kuyafanya yawe na matumizi endelevu. Hili hasa ndio tatizo linalo vikabili visiwa vingi vidogo vidogo.

Hoja ya Kisera

Sera za kisekta, mikakati na sheria zinazohusiana na mazingira, rasilimali za maliasili na utamaduni hadi sasa bado hazijaweza kutoa uhifadhi endelevu wa rasilimali zenye hadhi na thamani kubwa. Sera, mikakati na sheria ziliopo hazijaungana na kila moja inafanya kazi peke yake.

Tamko la Sera Nam. 15

Serikali ihakikishe utekelezaji mzuri wa mpango kamili na jumuishi wa usimamizi wa matumizi ya ardhi kwa ajili ya kulinda na kuhifadhi mazingira, na raslimali za maliasili na utamaduni.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kufanya kazi ya kuiendeleza Sera ya Taifa ya Urithi.

ii. Kuhakikisha kwamba maeneo yote yanayostahiki kuhifadhiwa yanahifadhiwa kisheria na yanaendelezwa vizuri.

iii. Kuhakikisha usimamizi madhubuti wa maeneo ya hifana maeneo muhimu.

iv. Kutumia mikakati na tathmini sahihi za athari za kimazingira katika upangaji wa matumizi ya ardhi na miradi, pamoja na usimamizi na ugawaji wa rasilimali, zitakapo hitajika.

v. Kuhakikisha kwamba maeneo ya maliasili na rasilimali za kiutamaduni katika ngazi zote za kiutawala yanatambuliwa, yanapimwa na kuwekewa mipaka.

vi. Kushirikiana na taasisi husika katika kutoa elimu ya kuziendeleza na kuzihifadhi rasilimali za maliasili na utamaduni.

vii. Kuhakikisha kwamba Mji Mkongwe wa Zanzibar unaendelea kuhifadhiwa na kuendelezwa kwa mujibu wa Mikataba ya Urithi wa Dunia.

d) Ukanda wa Utalii

Mpango wa Ukanda wa Utalii ambao ulitayarishwa mwaka 1993 uligawa kanda sita (6) za utalii, (4 Unguja na 2 Pemba) ambazo nazo ziligaiwa katika maeneo madogo ishirini na tano (25) (19 Unguja na 6 Pemba) ili kuongoza maendeleo ya utalii ambayo yalilenga zaidi

utalii wa fukwe. Kinyume na matarajio ya Mpango ambapo ilitarajiwa Hekta 500 kutumika hadi kufikia mwaka 2015, uhakiki wa maendeleo ya utalii uliofanyika mwaka 2015 umeonyesha kuwa zaidi ya hekta 2000 za ardhi tayari zimeshatolewa kwa ajili ya vitega uchumi vya utalii.

Vilevile, mpango ulitenga eneo huru (buffer zone) la mita 500 kutenganisha baina ya maeneo ya utalii na maeneo ya makaazi yaliyopo. Hata hivyo, katika miaka ya 1990, hoteli za utalii, mikahawa, vituo vya michezo na masoko ya utalii yalianza kuchipuka nje ya maeneo ya utalii (ndani ya ukanda huru na ndani ya makaazi yenyewe). Kwa upande mwengine, makaazi nayo yamejengwa ndani ya ukanda huru na kupelekea shughuli za utalii kuwa karibu na jamii.

Hoja ya Kisera

Mpango wa matumizi ya ardhi katika kanda za maendeleo ya utalii haukuweza kufanikiwa vya kutosha, sababu kubwa ikiwa ni kutotekelezwa kwa kanuni, kukosekana kwa udhibiti na mashirikiano duni ya kitaasisi.

Tamko la Sera Nam. 16

Serikali iendeleze mipango ya matumizi ya ardhi kwa ajili ya maendeleo ya utalii.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kufanya mapitio ya Mpango wa Ukanda wa Utalii wa mwaka 1993 kwa kuainisha maeneo ya makaazi, shughuli za kijamii na maeneo ya uwekezaji utalii.

ii. Kuhakikisha jamii inapata njia za kufikia katika fukwe, baharini na visiwa vidovidogo; kulinda na kufuatilia shughuli za burudani katika maeneo haya yenye kuhitaji uangalizi maalumu wa mazingira yake.

iii. Kushajiisha utalii endelevu wa mazingira ya nchi kavu na utalii wa kiutamaduni.

iv. Kurudisha na kuhifadhi hadhi ya Mji Mkongwe kuwa ni kituo kinachongoza kwa Zanzibar kwa utalii wa kiutamaduni.

v. Kushajiisha upangaji shirikishi wa matumizi ya ardhi ya ukanda wa pwani na baharini na usimamizi unaozingatia mazingira.

e) Ardhi yenye Madini na Gesi Asilia

Ardhi yenye madini, gesi asilia, na mafuta inahitaji mazingatio maalum katika suala la umiliki na haki ya mtumiaji. Hivi sasa Sheria ya Umiliki wa Ardhi Nam. 12 ya mwaka 1992 inaeleza bayana kwamba haki ya matumizi ya ardhi inayotolewa haijumuishi madini. Inahitaji kubainishwa rasmi kwamba madini ni pamoja na gesi na mafuta. Vyenginevyo, Sheria ya Mafuta na Gesi Nam. 6 ya mwaka 2015 imeshabainisha kwamba rasilimali za petroli ni mali ya watu wa Zanzibar ambapo udhibiti wake unabaki chini ya Serikali.

Uchimbaji wa gesi asilia vilevile unahitaji maeneo ya juu yaliotengwa rasmi kwa ajili ya kazi hiyo ambapo athari zake za kimazingira zinahitaji kufanyiwa uchunguzi wa kina.

Hoja ya Kisera

Hivi sasa hakuna haki ya matumizi ya ardhi inayotolewa kwa mnasaba wa madini. Licha ya kuwepo kwa matarajio ya uchimbaji wa madini hususan mafuta na gesi asilia, suala la jamii husika kufaidika na rasilimali hiyo bado halijapatiwa mazingatio ya kutosha.

Tamko la Sera Nam. 17

Serikali itangaze na kuyatwaa maeneo yote yenye rasilimali ya madini kwa manufaa ya taifa na izingatie maslahi ya jamii inayozunguka maeneo hayo.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuendeleza utafiti na utafutaji wa maeneo yenye uwezekano wa kuwa na madini na rasilimali za maliasili zisizorejesheka.

ii. Kuyatambua, kuyawekea mipaka, kuyapima, kuyatayarishia ramani na kuyatangaza katika Gazeti rasmi la Serikali maeneo yote yenye madini, na rasilimali za maliasili zisizorejesheka, na gesi asilia.

iii. Kuanzisha mfumo wa kisheria wa kuiweka Serikalini ardhi yote yenye madini, rasilimali za maliasili zisizorejesheka, na gesi asilia; na kutoa fidia stahiki kwa waatakao ondolewa katika ardhi hiyo.

f) Kulinda na Kusimamia Maeneo ya Nishati Zinazorejesheka

Katika mtazamo wa ukuaji wa uchumi, ni muhimu kuangalia vyanzo vipya vya nishati. Hivi sasa tayari yapo maeneo ambayo yameshaonekana kuwa ni muhimu kwa ajili ya uzalishaji wa nishati mbadala. Ijapokuwa kiasili maeneo hayo ni ardhi za umma, lakini kuna uwezekano wa kuvamiwa kwa vile bado hazijatengwa rasmi kwa kazi hiyo.

Hoja ya Kisera

Maeneo muhimu kwa ajili ya kuzalisha nishati mbadala bado hayajahifadhiwa na kusimamiwa ipasavyo.

Tamko la Sera Nam. 18

Serikali itwae ardhi ya kutosha inayofaa kwa ajili ya uzalishaji wa nishati mbadala na iweke miundombinu yake.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuyatambua na kuyapima maeneo muhimu ya uzalishaji wa nishati mbadala.

ii. Kuweka ardhi ya kutosha kwa uzalishaji wa umeme.

iii. Kutayarisha miongozo kwa ajili ya kuendeleza vyanzo vya nishati na miundombinu na kuhakikisha udhibiti wake.

g) Uharibifu na Ujazaji wa Ardhi

Ukubwa na ubora wa ardhi ya Zanzibar unaendelea kupungua kutokana na mabadiliko ya tabianchi na kusababisha uharibifu wa mazingira ikiwemo mmon'gonyoko wa fukwe na uingiaji wa maji ya chumvi. Eneo la ardhi ya Zanzibar kwa kiasi ni dogo na hakuna jitihada za kutosha za kuzuia tatizo la uharibifu wa ardhi na kushajiisha ujazaji wa ardhi.

Hoja ya Kisera

Ukubwa wa Ardhi ya Zanzibar unapungua kutokana na mabadiliko ya tabianchi na shughuli za kibinaadamu.

Tamko la Sera Nam. 19

Serikali ianzishe utaratibu mzuri wa kurekebisha, kurejesha na kujaza ardhi iliyoharibiwa kwa ajili ya matumizi endelevu ya ardhi.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kufanya tafiti za kuyabaini na kuyaweka katika ramani maeneo ya ardhi yanayoweza kujazwa (reclaimable land).

ii. Kutayarisha na kuitumia miongozo ya kusimamia na kuongoza shughuli za ujazaji ardhi, usajili na matumizi ya ardhi zilizojazwa.

iii. Kuhakikisha tathmini za athari za kimazingira na kijamii zinafanywa kabla ya ujazaji wa ardhi haujafanyika.

iv. Kutumia teknolojia mpya katika sekta ya ujenzi.

v. Kuanzisha taratibu za kuzisawazisha ardhi zilizoharibika kutokana na uvunaji wa maliasili kama vile mawe, udongo, machanga na kifusi na kuzirudisha ardhi hizo chini ya usimamizi wa Serikali.

h) Udhibiti na Usimamizi Ujenzi

Udhibiti na Usimamizi Ujenzi ni utaratibu wa kudhibiti na kuongoza shughuli za uendelezaji wa ardhi mijini na vijijini. Madhumuni yake ni kuhakikisha kwamba ardhi inatumiwa kwa maslahi ya umma na kusaidia upatikanaji wa miundombinu, huduma za kijamii na burudani na pia kudhibiti ujenzi holela. Hata hivyo utaratibu wa udhibiti ujenzi bado sio wa wazi sana kiasi ambacho husababisha mivutano na muingiliano baina ya taasisi husika wakati zinapotekeleza majukumu yao. Hadi sasa Sheria ziliopo za udhibiti ujenzi hazijafanikiwa kutekelezwa ipasavyo katika kudhibiti matumizi ya ardhi na kuhakikisha uendelevu wake kutokana na upungufu wa nyenzo na uwezo.

Hoja ya Kisera

Upungufu wa rasilimali watu na fedha unakwamisha uanzishwaji wa utaratibu madhubuti wa udhibiti ujenzi katika maeneo ya miji na vijiji.

Tamko la Sera Nam. 20

Serikali ihakikishe inaimarisha muundo na utaratibu wa udhibiti ujenzi ili kushajiisha maendeleo endelevu katika maeneo ya miji na vijiji.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuimarisha uwezo wa udhibiti ujenzi kupitia Kamati ya Usimamizi na Udhibiti Ujenzi (Development Control Unit - DCU) ili iweze kusaidia uendelezaji wa miji.

ii. Kutekeleza mipango ya matumizi ya ardhi kwa miji yote ya Mikoa na Wilaya.

iii. Kuzidisha mashirikiano na kuondsha migongano baina ya

Taasisi za Ardhi na Mamlaka za Serikali za Mitaa katika kutekeleza majukmu ya udhibiti wa ujenzi.

iv. Kuishirikisha jamii katika taratibu za udhibiti wa ujenzi.

v. Kuanzisha na kutekeleza mipango endelevu ya kurekebisha maeneo ya makaazi yaliojengwa kiholela.

vi. Kuanzisha programu za urasimishaji wa umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi.

4.5.4 Ardhi na Uchumi

Msingi mkuu wa uchumi wa nchi ni ardhi ambayo hutumika katika shughuli zote za kiuchumi. Hata hivyo, rasilimali ya ardhi bado haijaweza kutumiwa ipasavyo kusaidia maendeleo kutokana na uendelezaji wa ardhi.

Hoja ya Kisera

Sekta ya ardhi imeshindwa kuchangia ipasavyo katika ukuaji wa uchumi wa Taifa kwa vile vyanzo vya mapato vitokanavyo na ardhi bado havijatumika ipasavyo.

Tamko la Sera Nam. 21

Serikali ianzishe na kusimamia ukusanyaji wa mapato yanayotokana na ardhi kutoka katika shughuli zote za kibiashara zinazohusiana na rasimali ya ardhi.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kutayarisha miongozo, mbinu na taratibu kwa ajili ya kufanya tafiti zinazohusiana na masuala ya ardhi kwa lengo la kuongeza ukusanyaji wa mapato ya kutosha yatokanayo na ardhi.

ii. Kuibua vyanzo vipya vya mapato kutoka katika shughuli zinazohusiana na ardhi ili kuongeza mapato.

iii. Kutayarisha sheria na miongozo itakayoweka utaratibu wa ukusanyaji wa mapato yatokanayo na ardhi.

iv. Kuanzisha mfuko kwa ajili ya shughuli za uendelezaji ardhi.

a) Ukodishaji Ardhi

Serikali inakodisha ardhi kwa Wazanzibari na wageni kwa ajili ya uwekezaji wa aina mbali mbali. Ardhi hukodishwa kwa muombaji ili aweze kuwa na haki ya kuitumia. Muda wa kukodishwa ni baina ya miaka 33 hadi 99 na hakuna vigezo maalum vilivyowekwa kuhusiana na muda wa ukodishwaji.

Ikiwa ni kama chanzo cha mapato, ukodishwaji ardhi bado haujazishughulikia rasilimali nyingi muhimu za ardhi ambazo zingeweza kukodishwa na kutoa mapato kutokana na matumizi yanayofanyika. Baadhi ya rasilimali hizo zipo katika maeneo na mazingira yanayohitaji mazingatio maalumu.

Hoja ya Kisera

Vyanzo vingi vya mapato bado vimeachwa na havimo katika orodha ya mapato yatokanayo na ukodishwaji ardhi. Aidha, bado hakujawekwa vigezo sahihi vya kuweka masharti ya ukodishaji na kuzingatia muda wa ukodishaji, uraia na ukubwa wa ardhi.

Tamko la Sera Nam. 22

Serikali izingatie upya masharti ya ukodishaji ardhi na kuweka vigezo sahihi ambavyo vitazingatia madhumuni ya ukodishaji, muda wa ukodishaji, kiwango cha ukubwa wa ardhi, uraia wa mkodishwaji, na namna ya kukabaliana na kupunguza athari za mazingira katika eneo linalokodishwa.

Mikakati ya Utekelezaji:

Kutayarisha kanuni ili:

i. Kuanzisha vigezo kamili vya masharti ya ukodishaji ardhi.
ii. Kuimarisha mikataba ya ukodishaji ardhi ili kwenda

sambamba na vigezo vitakavyowekwa na kuhakikisha vinatekelezwa.

iii. Kuhakikisha mikataba ya ukodishaji ardhi inazingatia hali halisi ya mazingira katika maeneo yaliyotengwa kwa shughuli za biashara.

iv. Kuimarisha muundo wa ukusanyaji wa mapato ya ukodishaji ardhi.

v. Kushajiisha Wazanzibari kuomba kukodishwa ardhi kwa ajili ya uwekezaji na kuendeleza utaratibu uliopo wa kutoza kodi ndogo za ardhi kwa wawekezaji wenyeji.

b) Kodi ya Ardhi Isiyoendelezwa

Kodi ya ardhi zisizoendelezwa ni malipo yanayofanyika kwa kiwanja kilichotolewa kwa njia ya ugawaji wa Serikali au kukodishwa na bado hakijaendelezwa kwa madhumuni ya kuzuia uchuuzi, utelekezaji na kuongeza kasi ya uendelezaji wa ardhi.

Hoja ya Kisera

Ardhi nyingi zilitolewa na Serikali zimechuuzwa au kutelekezwa jambo ambalo ni kinyume na lengo la Serikali la kutoa ardhi hizo kwa jamii. Hali hiyo pia huikosesha Serikali faida nyingi za kiuchumi kutokana na sekta ya ardhi.

Tamko la Sera Nam. 23

Serikali iweke mfumo mpya wa kodi za ardhi kwa madhumuni ya kudhibiti uchuuzaji wa ardhi, kuongeza kasi ya uendelezaji ardhi na kukuza uchumi wa ardhi.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuanzishwa kodi ya ardhi isiyoendelezwa ambayo imetolewa kwa njia ya utowaji wa Serikali na ukodishaji.

ii. Kuanzishwa kanuni za kuwezesha ukusanyaji mzuri wa kodi za ardhi isiyoendelezwa.

c) Kodi ya Majengo

Serikali imo katikati hatua ya kuanzisha utaratibu wa ukusanyaji wa kodi za majengo yanayostahili kulipiwa kodi. Inakadiriwa kwamba kiwango kikubwa cha mapato kinaweza kukusanywa kutoka katika chanzo hichi na kutumika katika kuimarisha huduma katika maeneo ya miji.

Hoja ya Kisera

Kutokana na sababu mbalimbali, ukusanyaji wa kodi ya majengo bado haujafanyika tokea mwaka 2008 wakati Sheria Nam. 14 ya mwaka 2008 ya Kodi ya Majengo ilipopitishwa kwa mara ya kwanza. Hii imepelekea kuchelewa na kupotea kwa mapato yanayohitajika kwa shughuli zinazohusiana na uendelezaji ardhi.

Tamko la Sera Nam. 24

Serikali itaharakisha ukusanyaji wa kodi ya majengo.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuanzisha miongozo, viwango, mbinu na taratibu kwa ajili ya kushughulikia ukusanyaji wa kodi ya majengo kwa mujibu wa viwango vilivyobainishwa. Kodi hiyo itachangia sana katika maendeleo ya kiuchumi na kijamii.

ii. Kuharakisha uanzishwaji wa utaratibu wa ukusanyaji kodi ya majengo pamoja na kuweka mfumo bora utakaowezesha utoaji wa huduma kwa Serikali Kuu na Serikali za Mitaa.

d) Kodi ya Mapato

Kodi ya mapato inahitajika kulipwa na mwenye kuhaulisha rasilimali ardhi kutokana na faida anayoipata, bila ya kuathiri gharama za msingi za mali inayohaulishwa. Uhaulishaji ardhi wa kisheria umekuwa ukiongezeka kila siku, ijapokuwa uhaulishaji usio rasmi nao bado

ungalipo. Uwazi na taarifa sahihi kuhusiana na rasilimali ardhi inayohaulishwa mara nyingi zinakosekana katika uhaulishaji usio rasmi. Hali hiyo hupelekea kuongezeka kwa taarifa hewa na migogoro.

Hoja ya Kisera

Zanzibar bado haijaanzisha kodi ya mapato kutokana na uhaulishaji wa rasilimali ardhi na hali hiyo imepelekea kupotea kwa mapato yanayotokana na sekta ya ardhi.

Tamko la Sera Nam. 25

Serikali ianzishe rasmi kodi ya mapato kupitia mfumo wa uhaulishaji ardhi ili kuongeza pato la taifa na kuimarisha mfumo wa usimamizi ardhi.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kufanya utafiti na kuangalia uwezekano wa kuanzisha kodi ya mapato kutokana na uhaulishaji ardhi.

ii. Kuanzisha utaratibu mzuri wa ukusanyaji kodi ya mapato kupitia mfumo wa uhaulishaji ardhi.

iii. Kusaidia na kusimamia ukuaji wa soko la uhaulishaji ardhi, kuwalinda wasio na uwezo na makundi mengine yenye mahitaji maalumu na kushajiisha biashara na uwekezaji.

iv. Kuanzisha mkakati wa mawasiliano kuhusiana na uendeshaji mzuri wa soko la uhaulishaji ardhi.

v. Kuanzisha utaratibu wa kugharamia malipo kwa ajili ya ardhi zinazotwaliwa na Serikali na kuanzisha akiba ya ardhi kwa matumizi muhimu ya umma.

e) Maeneo na Viwanja Vyenye Huduma

Serikali inaweza kutoa viwanja ambavyo tayari vina huduma za msingi kama vile upatikanaji wa huduma za maji na umeme. Faida ya viwanja vyenye huduma ni kuwa vinanufaisha eneo lote la mpango kwa pamoja bila ya kujali tofauti na uwezo kwa upande wa jamii. Utoaji wa huduma

una gharama kubwa lakini gharama hizo zinaweza kuingizwa katika gharama za utayarishaji wa kiwanja na kulipiwa na wanufaika wakati wa ugawaji. Fedha za kugharamia uwekaji wa huduma hizi zinatakiwa kuwa endelevu kupitia mfuko maalum (revolving fund).

Hoja ya Kisera

Serikali bado haijaanzisha utaratibu wa utoaji viwanja vyenye huduma, ambapo wananchi nao hawajawahi kutakiwa kulipia gharama za huduma za msingi wakati wa kupatiwa viwanja.

Tamko la Sera Nam. 26

Serikali itilie mkazo uanzishwaji wa mfumo wa ugawaji wa viwanja vyenye huduma na kuhakikisha uendelezaji wa ardhi ambazo tayari zimeekewa huduma za msingi unafanikiwa.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kuanzisha miongozo, mbinu, na taratibu za kuendeleza programu ya viwanja vyenye huduma kwa kuimarisha mfumo wa utoaji ardhi na kukuza uendelezaji bora wa ardhi.

ii. Kuendeleza mashirikiano ya utoaji huduma baina ya taasisi za utoaji huduma na sekta ya ardhi ili kupata ufanisi mzuri wa mfumo wa ugawaji viwanja vyenye huduma.

iii. Kukuza programu za utoaji elimu kwa jamii juu ya umuhimu wa kuchangia mfumo wa ugawaji wa viwanja vyenye huduma.

4.5.5 Masuala Mtambuka

a) Jinsia, Makundi Yenye Mahitaji Maalum na Haki za Matumizi ya Ardhi

Haki ya kupata ardhi Zanzibar ipo sawa kwa wanaume, wanawake na makundi yenye mahitaji maalum kupitia ugawaji wa Serikali, urithi, hiba, ununuzi na kutambuliwa kwa haki ya matumizi kupitia utambuzi.

Watoto hawawezi kupata haki ya matumizi ya ardhi kupitia ugawaji wa moja kwa moja wa Serikali hadi wanapofikia umri wa miaka 18. Hata hivyo, wanaweza kupata haki ya matumizi ya ardhi kwa njia ya urithi, hiba au uhaulishaji kupitia wasimamizi wao.

Watu wenye ulemavu wana haki sawa ya kupata ardhi ingawaje wanaweza kupata changamoto wakati wa kufanya mawasiliano na mamlaka husika, kwa mfano wanapoomba kupatiwa hati za matumizi ya ardhi.

Hoja ya Kisera

Wanawake na makundi mengine yenye mahitaji maalum yana ushiriki mdogo wa umiliki wa matumizi ya ardhi.

Tamko la Sera Nam. 27

Serikali ishajiishe upatikanaji wa umiliki wa haki ya matumizi ya ardhi kwa wanawake na makundi yenye mahitaji maalum.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kufanya programu za kuelimisha jamii ili kuwezesha wanawake kupata haki ya matumizi ya ardhi.

ii. Kulinda haki za matumizi ya ardhi kwa makundi ya watu wenye mahitaji maalum.

iii. Kutambua na kuheshimu haki za watoto walio chini ya umri wa miaka 18, watu wenye ulemavu na makundi mengine yenye mahitaji maalum katika masuala yanayohusiana na utawala wa ardhi.

iv. Kusaidia upatikanaji wa makaazi kwa watu wote

v. Kuhakikisha jinsia zote zinapewa kipaumbele katika masuala ya kupanga, kutoa maamuzi na utekelezaji katika ngazi zote.

b) Mazingira na Mabadiliko ya Tabianchi

Mabadiliko ya tabianchi kidunia, maeneo ya fukwe na mazingira ya baharini yameathiri uwezo wa uhimilivu wa mazingira yetu, hali inayopelekea matokeo mabaya ya kijamii na kiuchumi.

Hali ya hewa ya Zanzibar katika siku za hivi karibuni imekuwa ikibadilika-badilika na kupelekea kuongezeka kwa kiwango cha joto, mvua kubwa zisizotarajiwa za mara kwa mara, vipindi vya ukame, kupungua kwa kiwango cha maji ardhini na kusababisha kuongezeka kwa kiwango cha maji ya chumvi.

Hoja ya Kisera

Matumizi ya ardhi yameathiriwa na mabadiliko ya tabianchi kutokana na kuongezeka kwa majanga ya asili kama vile mafuriko, mmon’gonyoko wa fukwe na kuingia kwa maji ya bahari.

Tamko la Sera Nam. 28

Serikali ihakikishe utekelezaji mzuri wa mpango wa kuzuia na kukabiliana na mabadiliko ya tabia ya nchi katika mipango ya matumizi ya ardhi.

Mikakati ya Utekelezaji:

i. Kutumia utabiri wa hali ya hewa, kujua madhara na uwezo wa kuhimili na kufanya tathmini ya athari zinazoweza kutokea katika mipango yote ya uendelezaji ardhi ili kukabaliana na majanga yatokanayo na tabianchi.

ii. Kushirikiana na taasisi zinazohusika katika kutoa elimu ya namna ya kukabiliana na mabadiliko ya tabianchi, majanga na uendelezaji wa mipango ya matumizi ardhi.

iii. Kusimamia maendeleo kwa kuzingatia mabadiliko ya tabianchi na jinsi ya kuepukana na athari zake.

SURA YA TANO

MAZINGIRA YA KUWEZESHA UTEKELEZAJI WA SERA

5.1 UTANGULIZI

Kwa muda mrefu, mfumo wa utawala wa ardhi kwa Zanzibar umekuwa ukizingatia zaidi udhibiti wa uendelezaji kulingana na mahitaji ya jamii. Kutokana na mageuzi ya kiuchumi katika miaka ya 1980 ambayo yalihamasisha maendeleo ya utalii pamoja na matarajio ya upatikanaji na uchimbaji wa mafuta na gesi asilia hali sasa imebadilika. Hali hiyo imepelekea Serikali kuona umuhimu wa kuanzisha mfumo imara zaidi wa utawala wa ardhi ili kuendana na mahitaji mapya yaliyojitokeza.

5.2 MFUMO WA KISHERIA

Sheria za ardhi ziliopo hivi sasa zimeweka mfumo mzuri wa kisheria kwa ajili ya utawala na usimamizi wa ardhi. Kanuni mbali mbali zimewekwa ili kusaidia utekelezaji wa sheria. Hata hivyo, baadhi ya Sheria (Act & Decree) za Ardhi zinahitaji kufanyiwa marekebisho ili ziweze kukidhi mahitaji ya sasa ya kijamii, kiuchumi na kimazingira. Kwa hivi sasa, mfumo wa Kisheria uliopo una Sheria Kuu zifuatazo:

i. Sheria ya Utwaaji Ardhi Nam. 95 ya mwaka 1909, (Land Acquisition Decree No.95 of 1909),

ii. Sheria ya Utwaaji Ardhi (Tathmini ya Fidia) Nam.96 ya mwaka 1949 (Acquisition of Land (Assessment of Compensation) Decree No. 96 of 1949),

iii. Sheria ya Mipango Miji na Vijiji Nam. 85 ya mwaka 1955 (Town and Country Planning Decree Cap. 85 of 1955),

iv. Sheria ya Upimaji Ardhi Nam. 9 ya mwaka 1990 (Land Survey Act No. 9 of 1989),

v. Sheria ya Kumtambua Mwenye Haki ya Matumizi ya Ardhi Nam. 8 ya mwaka 1990 (Land Adjudication Act No.8 of 1990),

vi. Sheria ya Usajili wa Ardhi Nam. 10 ya mwaka 1990 (Registered Land Act No. 9 of 1990),

vii. Sheria ya Umiliki wa Ardhi Nam. 12 ya mwaka 1992 (Land Tenure Act No. 12 of 1992),

viii. Sheria ya Baraza (Mahakama) la Ardhi Nam. 7 ya mwaka 1994 (Land Tribunal Act No.7 of 1994),

ix. Sheria ya Uhaulishaji Ardhi Nam.8 ya mwaka 1994 (Land Transfer Act No.8 of 1994),

x. Sheria ya Usajili wa Wathamini Nam. 5 ya mwaka 2015 (Valuers Registration Act No.5 of 2015), na

xi. Sheria ya Kamisheni ya Ardhi Nam. 6 ya mwaka 2015 (Commission for Lands Act No. 6 of 2015).

Kanuni ambazo zilikwisha tayarishwa kusaidia utekelezaji wa Sheria kuu za ardhi ni:

i. Kanuni za Baraza la Ardhi za mwaka 2006 (Rules of Land Tribunal L.N. 24 of 2006)

ii. Kanuni za Kudhibiti Matumizi ya Ardhi kwa ajili ya Uwekezaji za mwaka 2006 (Regulations to Control Land Uses for Investment L.N. 87 of 2006)

iii. Kanuni za Kodi za Ardhi za mwaka 2007 (Land Rent Regulation L.N. 50 of 2007)

iv. Kanuni za Bodi ya Wapimaji za mwaka 2007 (Land Surveyors Board Regulation L.N. 58 of 2007)

v. Kanuni za Upimaji za mwaka 2007 (Land Survey Regulation L.N. 60 of 2007)

vi. Kanuni za Uhaulishaji Ardhi za mwaka 2011 (Land Transfer Regulation L.N. 70 of 2011)

vii. Kanuni za Kusimamia na Kudhibiti Ujenzi za mwaka 2015 (Development Control Regulations L.N. 38 of 2015)

viii. Kanuni za Ada za Usajili Ardhi za mwaka 2014 (Regulations for Land Registration Fees L.N. 159 of 2014)

ix. Kanuni za Malipo ya Ufunguaji Madai katika Mahakama ya Ardhi za mwaka 2016 (L.N. 80 of 2016)

Hata hivyo, Kanuni mpya zinahitaji kutayarishwa ili kuwezesha utekelezaji wa mikakati ya Sera ya Ardhi.

5 .3 MFUMO WA KITAASISI

5.3.1 Wizara yenye Dhamana na Utawala na Usimamizi wa Ardhi

Wizara yenye dhamana na masuala ya ardhi ina majukumu makuu yafuatayo katika utekelezaji wa Sera hii:

i. Kuratibu, kusimamia, kufuatilia na kutathmini ufanisi wa sekta;

ii. Kuhakikisha kwamba kila taasisi ndani ya Wizara inatekeleza majukumu yake katika utawala wa ardhi; na

iii. Kukuza mashirikiano ya ndani ya kiwizara na kisekta.

5.3.2 Kamisheni ya Ardhi

Kamisheni ya Ardhi inaongozwa na Katibu Mtendaji ambae ndie Afisa Mtendaji Mkuu; anayewajibika kwa Bodi ya Kamisheni ya Ardhi na Wizara. Kamisheni ina jumla ya taasisi nne ambazo ni Idara ya Ardhi, Idara ya Mipango Miji na Vijiji, Idara ya Upimaji na Ramani na Afisi ya Mrajis wa Ardhi.

Majukumu ya Kamisheni ya Ardhi ni:

i. Kutekeleza Sera ya Taifa ya Ardhi.

ii. Kuendeleza usimamizi wa ardhi.

iii. Kutayarisha na kuratibu utekelezaji wa Mipango ya Matumizi ya Ardhi.

iv. Kufanya upimaji na kuratibu utayarishwaji wa ramani.

v. Kusajili haki za ardhi.

vi. Kusaidia utekelezaji wa kazi za Bodi ya Uhaulishaji Ardhi.

vii. Kufanya kazi za Uthamini wa Mali.

5.4 WASHIRIKA WAKUU WA USIMAMIZI NA MATUMIZI YA ARDHI

Utekelezaji wa Sera ya Ardhi unahusisha orodha kubwa ya washirika kutoka sekta na ngazi tofauti. Orodha hiyo ya washirika inajumuisha Taasisi za Serikali, Taasisi zisizo za Serikali, jamii za wafanya biashara na wananchi. Iwapo majukumu na dhamana zao zitaweza kuwekwa bayana, zitasaidia kuleta mashirikiano mazuri katika maendeleo ya Sekta ya Ardhi na kusaidia utekelezaji bora na wenye mafanikio wa Sera. Majukumu ya washirika mbalimbali ni kama ifuatavyo:

5.4.1 Taasisi zenye Dhamana na Tawala za Mikoa na Serikali za Mitaa

Kupitia Mabaraza ya Manispaa, Mabaraza ya Miji na Halmashauri za Wilaya, Taasisi zenye dhamana na Tawala za Mikoa na Serikali za Mitaaa kwa kushirikiana na Kamisheni ya Ardhi zinatakiwa kutekeleza mambo yafuatayo:

i. Kutoa mashirikiano katika utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi na zoezi la kumtambua na kumthibitisha mwenye haki ya matumizi ya ardhi.

ii. Kutekeleza kazi za usimamizi na udhibiti ujenzi.

iii. Kusaidia katika utatuzi wa migogoro ya ardhi na kuzuia uharibifu wa ardhi katika maeneo husika.

5.4.2 Taasisi zenye Dhamana katika Usimamizi wa Mazingira na Rasilimali Zisizorejesheka

Uhifadhi na ulinzi wa mazingira na rasilimali zisizorejesheka ni muhimu sana katika kuifanya rasilimali ya ardhi kuwa uendelevu. Majukumu na wajibu wa msingi wa mamlaka zenye dhamana za usimamizi na udhibiti wa mazingira na rasilimali zisizorejesheka ni kama ifuatavyo:

i. Kusimamia na kusaidia matumizi rafiki na endelevu ya maliasili.

ii. Kushirikiana na KA katika hatua za uendelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi.

iii. Kuelimisha jamii kuhusu athari za majanga ya kimaumbile na mabadiliko ya tabianchi.

iv. Kuhakikisha kwamba watumiaji wa ardhi wanazingatia masuala ya kimazingira.

v. Kuhakikisha kwamba miradi yote ya maendeleo na shughuli zote kubwa za ujenzi zinafanyiwa tathmini za athari za kijamii na kimazingira.

vi. Kusimamia viwango vya uchimbaji (na usawazishaji baada ya uchimbaji) wa rasilimali za ardhi zisizorejesheka hususan mchanga, udongo, kifusi na mawe.

5.4.3 Taasisi zenye Dhamana ya Uwekezaji na Biashara

Taasisi zenye dhamana za kuidhinisha miradi ya uwekezaji na kukuza biashara zina majukumu yafuatayo:

i. Kushajiisha matumizi mazuri ya ardhi kwa miradi ya uwekezaji katika ardhi ndogo wanayopatiwa na Kamisheni ya Ardhi.

ii. Kuelekeza uanzishwaji wa miradi ya uwekezaji na shughuli za biashara kufuata taratibu za kupatiwa ardhi.

iii. Kuhakikisha miradi ya uwekezaji na shughuli za biashara haziathiri mazingira ya kijamii na uchumi au kuharibu hadhi ya kiutamaduni.

iv. Kuhakikisha wawekezaji na wafanyabiashara hawasababishi migogoro ya ardhi.

v. Kuhakikisha wawekezaji wanaoidhinishwa wana uwezo wa kutekeleza miradi iliyokusudiwa.

5.4.4 Taasisi zenye Dhamana ya Mirathi na Usimamizi wa Wakfu

Taasisi zenye dhamana na masuala ya mirathi ikiwemo Kamisheni ya Wakfu na Mali ya Amana zina majukumu yafuatayo:

i. Kushirikiana na KA katika kutoa elimu kwa jamii juu ya umuhimu wa kukamilisha kwa wakati mirathi ya Haki ya Matumizi ya Ardhi ili kupunguza migogoro ya ardhi na kuongeza kasi ya usajili wa ardhi.

ii. Kushirikiana na KA katika kulifanya Rejista la Usajili wa Ardhi kwenda na wakati kwa kutoa ripoti za masuala ya mirathi waliyoyashughulikia kila baada ya muda.

iii. Kuwasiliana na KA kwa kufanya utambuzi sahihi ili kuhakikisha uhalali wa umiliki wa mali zilizotolewa kwa ajili ya Wakfu kabla hazijasajaliwa kuwa ni mali za Wakfu.

5.4.5 Taasisi zenye Dhamana katika Usimamizi wa Maafa

Taasisi zenye dhamana ya usimamizi wa maafa zinahitajika kutekeleza majukumu yafuatayo:

i. Kushiriki katika hatua za kuyabainisha maeneo yaliyo katika mazingira hatarishi na kuchukua hatua stahiki za tahadhari.

ii. Kwa mashirikiano na KA, kuzuia shughuli za ujenzi katika maeneo hatarishi.

iii. Kuhakikisha maeneo yaliyotengwa kwa shughuli za uokozi yapo salama na tayari kutumika wakati yanapohitajika.

5.4.6 Taasisi zenye Dhamana katika Usimamizi wa Nishati

Taasisi zenye dhamana ya usimamizi wa nishati zinatakiwa kutekeleza majukumu yafuatayo:

i. Kuwezesha kufanywa kwa tafiti juu ya vyanzo salama, vyenye uhakika na endelevu vya nishati ambavyo vitaingizwa katika mipango ya matumizi na usimamizi wa ardhi.

ii. Kutoa taarifa za kitaalamu kuhusu maeneo yanayofaa kwa ajili ya uzalishaji wa nishati, na maeneo ya akiba kwa ajili ya matumizi ya baadae.

iii. Kuyasimamia maeneo yaliyotengwa kwa ajili ya vyanzo na miundombinu vya nishati.

5.4.7 Taasisi zenye Dhamana katika Usimamizi wa Rasilimali ya Maji

Taasisi zenye dhamana ya usimamizi wa rasilimali ya maji zinatakiwa kutekeleza majukumu yafuatayo:

i. Kulinda na kuhifadhi vyanzo vya maji na maeneo ya vyanzo vya maji dhidi ya uharibifu, uchafuzi na uvamizi unaoweza kutokea.

ii. Kufanya tafiti ili kuweza kuyabainisha na kuyahifadhi maeneo na vyanzo vipya vya maji.

iii. Kutoa taarifa kuhusu maeneo ya kanda za maji na ardhi tepetepe ili ziweze kuingizwa katika Mpango Mkakati wa Taifa wa Matumizi Bora ya Ardhi.

iv. Kusimamia uchimbaji wa visima binafsi kwa madhumuni ya kufuatilia matumizi sahihi ya ardhi.

5.4.8 Taasisi zenye Dhamana ya Kilimo na Maendeleo ya Mifugo

Taasisi zenye dhamana ya mambo ya kilimo na maendeleo ya mifugo zinatarajiwa kutekeleza yafuatayo:

i. Kusimamia na kuhifadhi ardhi zilizotengwa kwa matumizi ya kilimo na mifugo kwa mujibu wa mipango ya matumizi ya ardhi iliyoidhinishwa.

ii. Kukuza mbinu za uzalishaji wenye tija kubwa kupitia teknolojia za kisasa ili kuhakikisha usalama wa kutosha wa chakula na matumizi madogo ya ardhi.

iii. Kukuza mbinu za ufugaji wa kisasa ili kupunguza mahitaji ya ardhi ya malisho na kupunguza uharibifu wa ardhi.

iv. Kupunguza migogoro ya ardhi baina ya wafugaji na wakulima.

v. Kuimarisha usimamizi na utunzaji wa maeneo yaliyohifadhiwa na yenye mazingira maalumu.

5.4.9 Taasisi zenye Dhamana ya utoaji wa Huduma za Jamii, Huduma Nyenginezo na Miundombinu

Uwiano na matumizi yenye faida ya ardhi kwa kiasi kikubwa hutegemea upatikanaji wa huduma za msingi za jamii ikiwemo miundombinu ya umeme, maji, mawasiliano, huduma za jamii kama vile hospitali, skuli na shughuli za burudani. Taasisi zenye dhamana ya utoaji wa huduma zina wajibu ufuatao:

i. Kuelimisha jamii juu ya umuhimu wa kuiendeleza na kuithamini ardhi iliyotengwa kwa ajili ya uendelezaji wa miundombinu kama vile barabara, mabomba ya maji, nguzo na njia za umeme, mifumo ya michirizi na mitaro ya maji

machafu, viwanja vya ndege, bandari na madiko, minara ya kuongozea vyombo na maboya, njia na minara ya mawasiliano na aina nyengine za miundombinu ya njia.

ii. Kuwajibika kwa ukamilifu katika kuilinda na kuihifadhi ardhi iliyotengwa rasmi kwa shughuli za huduma za umma.

iii. Kuhakikisha usalama wa huduma za jamii na miundombinu ya huduma katika maeneo yasiyopangwa.

5.4.10 Taasisi zenye Dhamana ya Utoaji wa Habari

Taasisi zenye dhamana ya utoaji na usambazaji wa habari zina majukumu yafuatayo:

i. Kusambaza habari na maarifa kuhusu umuhimu wa kuzingatia na kutii sheria na kanuni za ardhi pamoja na mipango ya uendelezaji ardhi.

ii. Kusambaza habari kuhusiana na Sera ya Taifa ya Ardhi kupitia vyombo vya habari vya umma ili kuhamasisha jamii juu ya utekelezaji wa Sera.

5.4.11 Taasisi zenye Dhamana na Takwimu za Taifa

Taasisi zenye Dhamana na Takwimu zinatakiwa kutekeleza majukumu yafuatayo:

i. Kukusanya takwimu za ardhi na shughuli zinazohusiana nazo.

ii. Kubadishana taarifa na takwimu husika na KA ambazo zitasaidia katika kazi ya utayarishaji wa mipango ya matumizi na usimamizi wa ardhi.

5.4.12 Taasisi zenye Dhamana ya Mipango ya Taifa na Usimamizi wa Fedha

Taasisi zenye dhamana ya Mipango ya Taifa zimepewa majukumu yafuatayo:

i. Kushirikiana na KA katika kuunganisha Mipango ya Matumizi ya Ardhi ya Kitaifa na Mipango ya Uchumi ya nchi.

ii. Kufuatilia maendeleo ya shughuli za matumizi ya ardhi na mchango wake katika Uchumi wa Taifa.

iii. Kushirikiana na KA katika kusimamia utekelezaji wa Mpango Mkakati wa Taifa wa Matumizi Bora ya Ardhi (NSDS).

iv. Kuratibu shughuli za taasisi ya ardhi pamoja na taasisi husika nyengine kwenye masuala ya ardhi kupitia usimamizi na ufuatiliaji wa Programu za Mipango ya Taifa.

v. Kuipa mazingatio maalum Sekta ya Ardhi katika Upangaji wa Programu za Taifa na Fedha ili kuwezesha kufikiwa kwa maendeleo ya ardhi nchini.

5.4.13 Taasisi zenye Dhamana ya Elimu

Ili kuwa na maendeleo endelevu, ni muhimu kwa taasisi zenye dhamana ya elimu kufanikisha mambo yafuatayo:

i. Kuingiza katika mitaala ya skuli mada zinazohusiana na matumizi ya ardhi na mahusiano yake na ongezeko la idadi ya watu na ukuaji wa uchumi.

ii. Kutoa mafunzo katika vyuo vya elimu ya juu na vyuo vikuu vya Zanzibar, kuhusu usimamizi na upangaji wa matumizi ya ardhi.

iii. Kushirikiana na Wizara yenye dhamana ya Ardhi katika kufanya tafiti kuhusiana na masuala ya ardhi na upangaji wa

matumizi ya ardhi ili kuongeza ujuzi na ufahamu wa masuala mapya ya sera ya ardhi yanayoibuka na namna ya kuyapatia ufumbuzi.

5.5 MAJUKUMU YA WASHIRIKA WAKUU KUTOKA TAASISI ZISIZO ZA SERIKALI

5.5.1 Washirika wa Uwekezaji na Biashara

Mambo muhimu katika mfumo wa ushirikiano baina ya Taasisi za Umma na Binafsi ni uwekezaji wa pamoja, wenye kuzingatia maslahi ya washirika wote, uwajibikaji, kuchukua dhima na kuwajibika kwa faida na hasara kwa pamoja. Kila mshiriki katika ubia ni kiongozi na ana haki ya kujadiliana juu ya haki yake. Mfumo huo unahakikisha uwepo wa muelekeo mzuri katika sekta ya ardhi.

Majukumu ya washirika wa uwekezaji na biashara ni pamoja na yafuatayo:

i. Kubadilishana teknolojia na uzoefu baina ya sekta binafsi na taasisi za usimamizi ardhi katika masuala ya upangaji wa matumizi ya ardhi na usimamizi, kama vile upimaji na utengenezaji ramani, usajili ardhi, uthamini ardhi na ujazaji ardhi.

ii. Kuyakabili kwa pamoja matatizo kwa mujibu wa uwezo uliopo na malengo ya Sera.

iii. Kusaidia utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi na sera ya ardhi.

5.5.2 Asasi za Kiraia

Suala muhimu la utawala bora katika utawala na usimamizi wa ardhi ni kuyafahamu na kuyatekeleza majukumu muhimu ya asasi za kiraia.

Majukumu hayo ni pamoja na:

i. Kutoa msaada kwa jamii katika masuala yanayohusu haki za ardhi.

ii. Kusaidia kujenga uwelewa kuhusu masuala ya haki za kumiliki na ukodishwaji ardhi pamoja na masuala ya utambuzi.

iii. Kushajiisha umuhimu wa kuheshimu sheria na kanuni za ardhi ikiwa ni njia ya kupunguza migogoro ya ardhi.

5.5.3 Wataalamu katika Taaluma za Ardhi

Ingawaje wataalam wengi wanasimamiwa na wapo chini ya Bodi za Wataalam ziliopo kisheria (kwa mfano. Wasanifu Majengo, Wahandisi, Wapangaji Miji na Wanasheria) lakini bado wana majukumu yafuatayo kwa mujibu wa Sera hii:

i. Kuendeleza kwa hali ya juu miiko na maadili ya kitaaluma.

ii. Kutoa huduma zao kwa wananchi kwa njia na gharama nafuu.

iii. Kuendelea kuimarisha ujuzi na utaalamu wao ili kwenda na wakati sambamba na maendeleo ya teknolojia na uzoefu wa kimataifa katika uendelezaji ardhi.

SURA YA SITA

UTEKELEZAJI, UFUATILIAJI NA TATHMINI YA SERA

6.1 UTEKELEZAJI WA SERA

6.1.1 Utekelezaji wa Jumla

Lengo kuu la Sera ya Ardhi ya Zanzibar ni kukuza na kudumisha utawala bora wa ardhi kwa ajili ya kuleta usawa,maendeleo endelevu na shirikishi, kwa kulinda tunu za rasilimali ya ardhi kwa faida ya kizazi cha sasa na kijacho.

Kamisheni ya Ardhi ina wajibu wa kuitekeleza Sera ya Ardhi kwa mujibu wa mpango wa utekelezaji.

Hatua ya mwanzo ya utekelezaji wa Sera hii itakuwa ni kutayarisha Mpango wa Utekelezaji wa Sera ya Ardhi mara baada ya kupitishwa na kuchapishwa rasmi. Sera hii itafanyiwa mapitio kila itakapohitajika kufanywa hivyo ili kuweza kuyazingatia maendeleo mapya ya kijamii, kisiasa, kimazingira na kiuchumi.

6.1.2 Vipaumbele vya Utekelezaji

Vipaumbele katika utekelezaji wa Sera hii vimejikita katika utayarishaji wa mambo yafuatayo:

i. Mpango wa Utekelezaji
ii. Mkakati wa Mawasiliano
iii. Mpango wa Ufuatiliaji na Tathmini

6.2 UFUATILIAJI NA TATHMINI

6.2.1 Ufuatiliaji wa Jumla

Sera hii ina mchango mkubwa katika juhudi za kupunguza umasikini. Ufuatiliaji na kufanya Tathmini ya Sera hii unapaswa kwenda

sambamba na mfumo wa Ufuatiliaji na Tathmini uliomo katika MKUZA III. Jukumu la jumla la ufuatiliaji na tathmini ya Sera hii upo chini ya Wizara yenye dhamana ya Ardhi.

Shughuli za ufuatiliaji na utathmini zinazohusiana na Sera ya Taifa ya Ardhi zitaongozwa na Mikakati ya Utekelezaji wa Sera. Athari zitakazotokana na hatua za utekelezaji wa Sera zitafuatiliwa na kupimwa kwa mujibu wa mikakati ya utekelezaji iliyowekwa. Ufuatiliaji na Tathmini utafanyika katika ngazi za Kitaifa, Kiwilaya na Kieneo.

6.2.2 Mikakati ya Ufuatiliaji na Tathmini

Mpango wa Ufuatiliaji na Tathmini utafuata mambo yafuatayo:

i. Kukubaliana na mikakati ya utekelezaji iliyoelezwa katika Sera ya Ardhi kwa kuzingatia muda uliowekwa, mahitaji ya kifedha, na ukamilishaji wa mipango.

ii. Kufanya mashauriano ya mara kwa mara na taasisi nyengine ambazo zina wajibu na dhamana ya utekelezaji wa Sera; hivyo kuhakikisha kwamba wahusika wote wapo pamoja katika utekelezaji ili kufanikisha malengo ya Sera.

iii. Kufanya tathmini ya kila mwaka ya utekelezaji wa mpango kazi na mipango mikakati ya utekelezaji. Tathmini hii itatoa taarifa muhimu zilizokusanywa kutokana na shughuli zilizofanyika. Viashiria vikuu vya ufanisi vitawekwa kimkakati kwa ajili ya tathmini.

iv. Ufanisi wa wahusika mbalimbali, taasisi za Serikali na zisizokuwa za Serikali kwa mnasaba wa kutimiza wajibu na dhamana za katika utekelezaji wa Sera ya Ardhi.