SERA YA TAIFA YA ARDHI YA MWAKA 1995

(TOLEO LA 2023)

YALIYOMO

VIFUPISHO .... *vii*

TAFSIRI YA MANENO YALIYOTUMIKA .... *viii*

DIBAJI .... *xiv*

SURA YA KWANZA **1**

UTANGULIZI **1**

1.1. Usuli *1*

1.2. Hali Ilivyo *6*

1.2.1. Kubuni Mfumo Ulio Wazi wa Kuwawezesha Raia. Wote Kuwa na Haki Sawa Katika Kupata Ardhi... 7

1.2.1.1. Umiliki wa Ardhi 7

1.2.1.2. Mamlaka za Kugawa Ardhi 9

1.2.1.3. Usajili wa Ardhi na Miamala ya Milki 9

1.2.1.4. Uhamishaji wa Milki 10

1.2.1.5. Fursa ya Kupata na Kutumia Ardhi 10

1.2.1.6. Fursa ya Wanawake Kupata Ardhi 11

1.2.1.7. Utwaaji Ardhi na Ubatilishaji Milki 11

1.2.1.8. Thamani na Fidia ya Ardhi 12

1.2.1.9. Makazi Katika Ardhi Iliyomilikishwa kwa.. Wageni 13

1.2.1.10. Sekta ya Milki 14

1.2.2. Kuhakikisha kuwa Milki za Ardhi Zilizopo Hasa za Kimila Ambazo Ndizo Zinazotumiwa na Watu.... Wengi Nchini, Zinatambuliwa na Kulindwa..... Kisheria 16

1.2.2.1. Hati za Kumiliki Ardhi za Vijiji 16

1.2.2.2. Uwekaji wa Mipaka ya Vijiji 17

1.2.3. Kuweka Kikomo cha Eneo la Ardhi Linaloweza Kumilikishwa kwa Mmiliki Mmoja ili Kuepusha

Watu Kujilimbikizia Ardhi au Kuwa na Ardhi Kubwa Kuliko Uwezo wa Kuendeleza 17
1.2.4. Kuhakikisha kuwa Kunakuwepo na Matumizi Bora ya Ardhi ili Kuongeza Uzalishaji na Kuleta Maendeleo ya Haraka ya Kijamii na Kiuchumi 18
1.2.4.1. Upangaji wa Maeneo ya Miji.............................. 18
1.2.4.2. Mipango ya Matumizi ya Ardhi Vijijini 19
1.2.4.3. Usimamizi na Uratibu wa Matumizi ya Ardhi....... 20
1.2.4.4. Mipaka Tandavu ya Miji..................................... 21
1.2.4.5. Makazi yasiyopangwa Mijini 22
1.2.4.6. Uendelezaji Upya wa Maeneo ya Katikati ya .. Miji na Maeneo Chakavu................................... 23
1.2.4.7. Matumizi ya Ardhi ya Kilimo 23
1.2.4.8. Ukuaji wa Miji 24
1.2.4.9. Kilimo cha Mijini 25
1.2.4.10. Ufugaji na Maeneo ya Malisho 25
1.2.4.11. Matumizi Sambamba ya Ardhi........................... 26
1.2.4.12. Upangaji wa Maendeleo ya Miji.......................... 27
1.2.4.13. Uendelezaji wa Makazi ya Ukubwa wa Kati 27
1.2.4.14. Maeneo Yenye Msongamano Mkubwa wa Watu na Makazi.. 28
Yanayokaliwa Upya.. 28
1.2.4.15. Uvuvi 29
1.2.5. Kuboresha na Kurahisisha Mifumo Iliyopo ya . Usimamizi wa Ardhi na Kuboresha Ufanisi wa .. Mifumo ya Upatikanaji wa Ardhi 30
1.2.5.1. Upimaji wa Ardhi 31
1.2.6. Kuboresha Mpangilio wa Uhusiano Baina ya.. Taasisi Mbalimbali Zinazohusika na Uendeshaji wa Masuala ya Ardhi au Utatuzi wa Migogoro ya . Ardhi ili Taasisi Hizo Zifanye Kazi zao kwa... Uwazi Zaidi... 34
1.2.6.1. Utaratibu wa Kutatua Migogoro ya Ardhi 34

1.2.6.2. Mgongano kati ya Miliki za Kiserikali na Kimila ..35
1.2.7. Kukuza Uwezo wa Kutunza Kumbukumbu za Miliki za Ardhi 36
1.2.7.1. Mfumo wa Taarifa za Ardhi................................36
1.2.7.2. Utayarishaji wa Ramani......................................38
1.2.8. Kulinda Rasilimali za Ardhi ili Ziweze Kutumika kwa Ufanisi na Kuleta Maendeleo Endelevu Nchini. 39
1.2.8.1. Kulinda Maeneo ya Wazi na Maeneo Mengine ya Mijini...39
1.2.8.2. Maeneo Nyeti 40
1.2.8.3. Maeneo Oevu..40
1.2.8.4. Mwambao..41
1.2.8.5. Kulinda Maeneo Hatarishi 41
SURA YA PILI...43
UMUHIMU, DIRA, DHIMA NA MALENGO YA SERA 43
2.1. Umuhimu wa Sera 43
2.2. Dira na Dhima 49
2.2.1. Dira 49
2.2.2. Dhima..49
2.3. Malengo ya Sera 50
2.3.1. Lengo la Jumla...50
2.3.2. Malengo Mahsusi 50
SURA YA TATU...52
HOJA, MALENGO NA MATAMKO YA SERA....................52
3. 1. Suala: Umilikaji na Uendeshaji Ardhi 52
3.1.1. Lengo 54
3.1.2. Matamko 54
3. 2. Suala: Ubatilishaji Milki, Utwaaji Ardhi na Fidia .55
3.2.1 Lengo 56
3.2.2 Matamko 56

3. 3.	Suala: Usajili wa Ardhi na Miamala ya Milki	56
3.3.1	Lengo	57
3.3.2	Matamko	58
3. 4.	Suala: Ardhi kwa Matumizi ya Kilimo na Ufugaji	58
3.4.1	Lengo	59
3.4.2	Matamko	59
3. 5.	Suala: Ardhi kwa Ajili ya Uwekezaji	59
3.5.1	Lengo	61
3.5.2	Matamko	61
3. 6.	Suala: Uandaaji na Utekelezaji wa Mipango ya. Matumizi ya Ardhi Vijijini	62
3.6.1	Lengo	62
3.6.2	Matamko	63
3. 7.	Suala: Uandaaji, Usimamizi na Udhibiti wa.. Mipango ya Matumizi ya Ardhi Mijini	63
3.7.1	Lengo	64
3.7.2	Matamko	64
3. 8.	Suala: Mfumo wa Taarifa za Ardhi na Uratibu wa . Taarifa za Kijiografia	65
3.8.1	Lengo	66
3.8.2	Matamko	66
3. 9.	Suala: Maeneo Nyeti	66
3.9.1	Lengo	67
3.9.2	Matamko	67
3. 10.	Suala: Migogoro ya Ardhi	68
3.10.1.	Lengo	68
3.10.2.	Matamko	68
3. 11.	Suala: Upimaji wa Ardhi na Ramani	69
3.11.1	Lengo	71
3.11.2	Matamko	71
3. 12.	Suala: Uimarishaji Mipaka ya Kimataifa	71
3.12.1	Lengo	72
3.12.2	Matamko	72

3. 13. Suala: Thamani na Soko la Ardhi 72

MASUALA MTAMBUKA YA SERA 74

3. 14. Suala: Mazingira na Mabadiliko ya Tabianchi 74
3.14.1 Lengo 75
3.14.2 Matamko 75
3. 15. Suala: Jinsia 75
3.15.1 Lengo 76
3.15.2 Matamko 76
3. 16. Suala: Utawala Bora 76
3.16.1. Lengo 77
3.16.2. Matamko 77

SURA YA NNE 78
MUUNDO WA KISHERIA 78

4.1 Sheria za Ardhi 78
4.2 Sheria Nyingine za Kisekta 79
4.3 Ufanisi na Mgongano wa Sheria za Ardhi 80
4.4 Masuala ya Jumla ya Kisheria 81

SURA YA TANO 84
MUUNDO WA KITAASISI, UFUATILIAJI NA TATHMINI... 84

5.1 Muundo wa Kitaasisi 84
5.1.1 Wizara za Kisekta na Mamlaka za Serikali za .. Mitaa 85
5.1.2 Wizara Zisizo za Kisekta 93
5.1.2.1 Wizara Nyingine 93
5.1.2.2 Taasisi za Umma za Nje na Wakala 95
5.1.2.3 Taasisi za Kitaaluma na Utafiti 95
5.1.2.4 Sekta Binafsi 96
5.1.2.5 Mashirika ya Kijamii 96
5.1.2.6 Wadau Wengine 96
5.1.2.7 Wadau wa Maendeleo 97

5.1.3 Wananchi 97
5.1.4 Ushirikiano wa Kitaasisi na Uratibu 97
5.2 Mahitaji, Usimamizi na Maendeleo ya.... Rasilimaliwatu 98
5.3 Mfumo wa Ufuatiliaji na Tathmini......................... 99
5.4 Mwisho 101

VIFUPISHO

BRELA	Business Registrations and Licencing Agency
CORS	Continuously Operating Reference Station(s)
GePG	Government Electronic Payment Gateway
GN	Government Notice
ILMIS	Integrated Land Management Information System
MOLIS	Management of Land Information System
NIDA	National Identification Authority
OR - TAMISEMI	Ofisi ya Rais, Tawala za Mikoa na Serikali za Mitaa
PDRF	Plot Development Revolving Fund
PPP	Public Private Partnership
SAGCOT	Southern Agricultural Growth Corridor of Tanzania
SRS	Survey Registration System
TAREF 11	The New Tanzania Geodetic Reference Frame
TEHAMA	Teknolojia ya Habari na Mawasiliano
TIC	Tanzania Investment Centre
UKIMWI	Upungufu wa Kinga Mwilini
VVU	Virusi vya UKIMWI

TAFSIRI YA MANENO YALIYOTUMIKA

Ardhi	Sura dunia; kwenda chini hadi katikati ya dunia na juu ya Sura dunia ilimradi haiingilii haki nyingine za kitaifa na kimataifa; mali za asili zilizopo juu ya udongo ukiwemo udongo, miamba na unyevu unaopatikana katika udongo; ardhi iliyo chini ya bahari; miti na uoto wa asili na majengo, vitu visivyohamishika na tabaka la hewa isipokuwa maji katika mito, maziwa, bahari, madini, mawe ya vito, gesi na mafuta.
Ardhi Hatarishi	Ardhi ambayo uendelezaji wake unaweza kusababisha madhara kwa maisha ya watu, uharibifu wa mazingira au ardhi iliyo jirani iliyotangazwa kisheria na Waziri mwenye dhamana na ardhi kuwa hatarishi.
Ardhi ya Hifadhi	Ardhi iliyotengwa kwa ajili ya misitu, Hifadhi za Taifa, Hifadhi za Wanyamapori, Hifadhi ya Eneo la Ngorongoro, Mapori ya Akiba, Mapori Tengefu, Ardhi Oevu, Haki za Njia na Hifadhi za Barabara, Maeneo ya Wazi, Mifumo ya Vyanzo Asili vya Maji, Huduma za Umma, Hifadhi za Bahari, Maeneo ya Malikale na Ardhi Hatarishi.
Ardhi ya Jumla	Ardhi ya umma ambayo si ya kijiji wala ya hifadhi.

Ardhi ya Kijiji	Ardhi ya umma ambayo si ya jumla wala ya hifadhi.
Ardhi ya Serikali	Ardhi ya umma inayotumiwa na Serikali Kuu, Taasisi za Serikali na Serikali za Mitaa kwa ajili ya kutoa huduma zisizo za kibiashara kwa umma.
Ardhi ya Umma	Ardhi yote iliyo katika Mipaka ya Tanzania Bara ambayo inajumuisha Ardhi ya Jumla, Ardhi ya Kijiji na Ardhi ya Hifadhi.
Ardhi ya Uwekezaji	Ardhi iliyotengwa au inayotumika kwa ajili ya uwekezaji.
Asiye Raia	Mtu ambaye si raia wa Tanzania.
Eneo la Mji	Eneo lililopo katika mamlaka ya mji kisheria chini ya Sheria ya Serikali za Mitaa (Mamlaka za Miji), Sura 288. na Sheria ya Mipangomiji, Sura 355.
Eneo la Jumuiya ya Kuhifadhi Wanyamapori	Eneo la ardhi ya pamoja ya vijiji lililotengwa pembezoni mwa vijiji kusaidia utunzaji wa wanyamapori na udhibiti wa uwindaji, uvuvi na shughuli nyingine za burudani.
Haki za Ardhi katika Maji	Inajumuisha haki za kumiliki sehemu ya eneo la ardhi katika maji au ardhi pembezoni mwa yanakopita maji kwa shughuli za kiuchumi na utalii.
Haki ya Ardhi	Inajumuisha haki za kumiliki, kutumia, kuuza, kupangisha, kuweka rehani,

	kuwekeza, kuhamisha, kurithisha, kugawa, kubadilishana na kurejesha.
Hakimiliki	Haki ya kumiliki na kutumia ardhi katika Ardhi ya Jumla au ya hifadhi.
Hakimiliki Isiyo Asili	Haki itokanayo na Hakimiliki na inajumuisha kupangisha, kupangisha katika ardhi iliyopangishwa, leseni, haki ya umiliki wa pamoja na haki zinazofanana na hizo.
Hakimiliki ya Kimila	Haki ya raia wa Tanzania au jamii ya raia wa Tanzania wanaokalia na kutumia ardhi kwa mujibu wa Sheria za kimila.
Hati ya Hakimiliki	Waraka wa kisheria unaothibitisha hakimiliki uliotolewa kisheria katika Ardhi ya Jumla au hifadhi.
Hati ya Hakimiliki ya Kimila	Waraka wa kisheria unaothibitisha hakimiliki uliotolewa kimila katika Ardhi ya Kijiji.
Hazina ya Ardhi	Ardhi iliyotengwa kwa matumizi ya baadae ikiwemo uwekezaji.
Kampuni ya Kigeni	Kampuni ambayo hisa nyingi zinamilikiwa na wasio raia wa Tanzania.
Kijiji	Chombo cha Utawala katika Serikali za Mitaa chini ya Kata kilichosajiliwa chini ya Sheria ya Serikali za Mitaa (Mamlaka za Wilaya), Sura 287.

Maendeleo Endelevu	Maendeleo yanayokidhi mahitaji ya sasa na ya baadae kwa kutumia vema rasilimali zilizopo bila kuathiri mazingira.
Maeneo Nyeti	Maeneo ambayo ni ya kimkakati ya ulinzi na usalama wa nchi, vyanzo vya maji, maeneo ya wazi ya umma, visiwa vidogo, maeneo ya mipaka, fukwe, pwani, milima, miteremko mikali, maeneo ya mikoko, misitu, hifadhi za taifa, mito, mabonde ya mito, maeneo ya kutupa taka, maeneo ya taka za madini, maeneo oevu, mapito ya wanyamapori wanaohama, urithi wa Taifa na maeneo ya mifumo dhaifu ya ikolojia.
Malikale	Rasilimali zinazoshikika na zisizoshikika; zinazohamishika na zisizohamishika; zilizo nchi kavu na majini zenye umri wa miaka 100 au zaidi au zilizoainishwa kwa mujibu wa Sheria ya Malikale Na. 22 ya mwaka 1979.
Mamlaka ya Upangaji	Halmashauri ya Jiji, Manispaa, Mji, Wilaya, Kijiji, au Mamlaka ya Mji Mdogo au Mamlaka yoyote itakayoidhinishwa na Waziri kuwa Mamlaka ya Upangaji au Mamlaka ya Pamoja ya Upangaji.
Miamala	Mauzo, rehani, uhamisho, kugawa, mgawanyo, mabadilishano, pango, kutoa, kurejesha au kutoa haki nyingine kutoka katika Hakimiliki au pango la Hakimiliki.

Mpango wa Jumla	Mpango wa muda mrefu wa matumizi ya ardhi ambao unaongoza uendelezaji na udhibiti wa ukuaji wa mji.
Mpangokina	Mpango wa matumizi ya ardhi unaoonesha matumizi mbalimbali kwa kiunga cha mji.
Thamani ya Ardhi	Kiwango cha thamani ya ardhi pamoja na uendelezaji wowote uliofanyika katika ardhi hiyo.
Thamani ya Soko	Bei inayokubalika baina ya mnunuzi na muuzaji katika hali ya ushindani wa wazi.
Uhawilishaji Ardhi	Kubadilisha usimamizi wa ardhi kutoka mamlaka moja kwenda mamlaka nyingine.
Urasimishaji	Kusanifu makazi yaliyoendelezwa bila kuzingatia taratibu za mipangomiji kwa kuweka miundombinu na huduma za jamii.
Usimamizi Endelevu wa Ardhi	Utaratibu wa kimaarifa unaokusudia kuunganisha usimamizi wa ardhi, maji, uhai anuwai na rasilimali nyingine za mazingira ili kutimiza mahitaji ya binadamu bila kuathiri maisha ya viumbe na mfumo wa ikolojia.
Usimamizi wa Ardhi	Utaratibu wa kuwezesha umiliki na matumizi ya ardhi ili kufikia malengo na madhumuni yaliyokusudiwa.

Utawala wa Ardhi	Utaratibu wa kuwezesha uendelezaji ardhi kwa kutumia sheria za uendelezaji, matumizi, utunzaji na ukusanyaji mapato ya ardhi na kutatua migogoro ya mipaka, umiliki na matumizi ya ardhi.
Waziri	Waziri mwenye dhamana na masuala ya ardhi.

DIBAJI

Ardhi ni rasilimali kuu kwa ajili ya maendeleo ya kiuchumi, kijamii na ustawi wa watu wote. Sekta ya ardhi imeendelea kuziwezesha sekta nyingine ikiwemo viwanda, kilimo, mifugo, ujenzi, mawasiliano, maliasili na utalii na nishati kutekeleza mipango ya kitaifa. Sekta hii inaongozwa na Sera na Sheria mbalimbali ili kuhakikisha rasilimali ardhi inasimamiwa kwa ufanisi na kuleta manufaa endelevu kwa watanzania wote. Sera zinazosimamia sekta ni Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 na Sera ya Taifa ya Maendeleo ya Makazi ya mwaka 2000. Utekelezaji wa Sera hizo umeleta mafanikio, changamoto na upungufu wa kisera katika baadhi ya maeneo. Mafanikio yaliyopatikana ni pamoja na kubuni mfumo ulio wazi wa kuwezesha raia wote kuwa na haki sawa katika kupata na kumiliki ardhi na kulinda ardhi ya makundi mbalimbali; kuwezesha sekta nyingine kutekeleza mipango ya kitaifa; kuboresha makazi mijini na vijijini kwa kuandaa mipango ya matumizi ya ardhi; kurekebisha na kurahisisha mifumo ya upatikanaji wa ardhi; kudhibiti migogoro ya ardhi; na kuweka mfumo wa kulinda maeneo nyeti.

Pamoja na mafanikio yaliyopatikana, changamoto na upungufu wa kisera uliojitokeza ni pamoja na kutokuwepo kwa mfumo wa kisera wa kuwataka wamiliki wote wa ardhi kusajili ardhi zao; kukosekana mfumo wa kisera wa kila kipande cha ardhi kuchangia maduhuli ya Serikali; kutokuwepo kwa mfumo wa uratibu wa taarifa za kijiografia miongoni mwa taasisi za Serikali na wadau wengine; kutokuwepo kwa utaratibu wa kuwezesha waendelezaji milki wa kigeni wanaowekeza katika sekta ya nyumba kuuza nyumba hizo kwa taasisi na watu wenye uhitaji; kutokuwepo kwa utaratibu wa kuwezesha Diaspora raia wa nchi nyingine wenye asili ya

Tanzania kunufaika na fursa ya haki za ardhi; kutokuwepo kwa mfumo wa kisera wa kuimarisha mipaka ya kimataifa na kulinda ardhi katika maeneo hayo; kutokuwepo kwa mfumo endelevu wa uratibu na utumiaji kiuchumi wa baadhi ya maeneo nyeti; kukosekana mfumo wa uratibu, usimamizi na uendelezaji wa maeneo nyeti na kutumia baadhi ya maeneo hayo kiuchumi; na kutojumuishwa katika sera masuala mtambuka hususan jinsia, mazingira na utawala bora.

Kutokana na changamoto na upungufu huo, Serikali imefanya marekebisho ya Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 kwa kushirikisha wadau mbalimbali wa sekta ya ardhi hivyo kuwezesha kuwa na Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 Toleo la 2023. Wadau walioshirikishwa ni pamoja na Wizara, Idara na Wakala za Serikali, Taasisi za Umma, Sekta Binafsi, Asasi za Kiraia, Washirika wa Maendeleo, Taasisi za Elimu ya Juu, Asasi Zisizo za Kiserikali na wananchi. Mapitio ya Sera yamehusisha ukusanyaji wa maoni ya wadau, uchakataji na matumizi ya takwimu kwa kipindi kinachoishia mwaka 2023.

Marekebisho hayo yanalenga kuimarisha mfumo wa umilikaji na uendeshaji ardhi ili kuwezesha raia wote kuwa na haki sawa ya kupata ardhi na kulinda ardhi ya Serikali; kuwepo uwazi na haki katika utwaaji na ubatilishaji wa milki za ardhi; kuimarisha mifumo ya usajili wa ardhi na miamala ya milki; kuimarisha usalama wa milki za ardhi ya kilimo na ufugaji kwa ajili ya matumizi endelevu ya ardhi; kuimarisha usalama wa milki za ardhi ya uvuvi; na kuwezesha matumizi endelevu ya rasilimali ardhi iliyotolewa kwa ajili ya uwekezaji. Pia, kuongeza kasi ya uandaaji na utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi; na kuwa na mfumo unganishi na endelevu wa kutunza kumbukumbu za ardhi na taarifa za kijiografia.

Malengo mengine ya Sera hii ni kuimarisha usimamizi shirikishi wa maeneo nyeti ili kuleta maendeleo endelevu; kuimarisha mfumo wa utatuzi wa migogoro ya ardhi; kuimarisha mfumo wa upimaji na upatikanaji wa ramani nchini; kuwa na mipaka ya kimataifa iliyo imara na salama; kuweka mfumo wa usimamizi wa soko la ardhi na kuboresha taratibu za ulipaji fidia; kuwa na usimamizi wa ardhi unaozingatia hifadhi ya mazingira na mabadiliko ya tabianchi katika ardhi; kuwa na usawa wa jinsia katika kupata haki za ardhi; kuimarisha utawala bora katika usimamizi wa ardhi; na kuendelea kutoa elimu kwa umma kuhusu masuala ya ardhi.

Kwa ujumla, Sera hii inalenga kuweka misingi ya kujenga uchumi wa viwanda, kudumisha utawala bora, kupunguza umaskini na hivyo kuchangia ipasavyo katika pato la Taifa. Pia, marekebisho yamezingatia malengo ya Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 ambayo hayakutekelezwa ipasavyo. Vilevile, malengo mapya pamoja na masuala mtambuka yamejumuishwa ili kuongeza ufanisi katika utawala na usimamizi wa sekta ya ardhi.

Sera imezingatia mipango ya maendeleo ya kitaifa, kikanda na kimataifa katika kipindi cha muda wa kati na mrefu. Dira ya Maendeleo ya Taifa inatambua umuhimu wa sekta ya ardhi kama nguzo muhimu kwa ukuaji wa uchumi, usawa wa kijamii, na uendelevu wa mazingira. Usimamizi na matumizi bora ya rasilimali ardhi yana athari chanya katika sekta mbalimbali zikiwemo sekta za uzalishaji na huduma za jamii. Mathalan, takribani asilimia 65 ya watanzania wanategemea kilimo, hivyo kuifanya ardhi kuwa nyenzo muhimu kwa ukuaji wa uchumi. Kadhalika, sekta ya ardhi ina fursa kubwa ya kuchangia mapato ya Serikali na kuwezesha upatikanaji wa ajira. Hivyo ni muhimu kuimarisha sekta hii kwa maendeleo ya kiuchumi, kijamii na kimazingira kwa vizazi vya sasa na vijavyo.

Sera hii itawezesha uandaaji na utekelezaji wa mipango mipya ya maendeleo ya kitaifa na mikakati yake. Napenda kutumia fursa hii kuwashukuru wadau wote walioshiriki kikamilifu katika maandalizi ya sera hii. Ni matumaini yangu kuwa utekelezaji wa sera hii utafanyika kwa ufanisi ili kufikia malengo yaliyokusudiwa kwa kushirikiana na wadau katika ngazi zote na hivyo kuwezesha kuwa na mfumo madhubuti wa umiliki wa ardhi, usawa katika upatikanaji wa ardhi, usimamizi na matumizi ya ardhi yenye tija. Vilevile, sera itawezesha uwekezaji, ujenzi wa uchumi shindani na wa viwanda kwa maendeleo endelevu.

Deogratius J. Ndejembi (Mb.)

WAZIRI WA ARDHI, NYUMBA NA MAENDELEO YA MAKAZI

SURA YA KWANZA

UTANGULIZI

1.1. Usuli

Tanzania inapakana na nchi za Kenya na Uganda upande wa Kaskazini; Rwanda, Burundi na Jamhuri ya Kidemokrasia ya Kongo upande wa Magharibi; Zambia na Malawi upande wa Kusini Magharibi; Msumbiji upande wa Kusini na Bahari ya Hindi, visiwa vya Komoro na Shelisheli upande wa Mashariki. Tanzania ina eneo la ukubwa wa kilometa za mraba 948,740. Eneo la nchi kavu lina ukubwa wa kilometa za mraba 886,100 ambapo Tanzania Bara ina kilometa za mraba 883,600 na Zanzibar ina kilometa za mraba 2,500. Aidha, kilometa za mraba 61,500 ni eneo la maji na maili za bahari 200. Nchi ina milima zaidi ya 32 ukiwemo mlima Kilimanjaro ambao ni mrefu kuliko yote barani Afrika wenye urefu wa mita 5,895 kutoka usawa wa bahari. Ukiondoa eneo la milima, sehemu kubwa ya nchi ni uwanda wa juu ulio kati ya mita 120 hadi 1,650 kutoka usawa wa Bahari.

Eneo la maji linajumuisha maziwa makuu ya Victoria (kilometa za mraba 34,900), Tanganyika (kilometa za mraba 13,400), Nyasa (kilometa za mraba 5,600), Rukwa (kilometa za mraba 2,800) na Eyasi (kilometa za mraba 1,000). Maeneo mengine ya maji juu ya ardhi ni maziwa madogo, mabwawa na mito yenye jumla ya kilometa za mraba 3,800. Tanzania Bara ina visiwa vikubwa viwili ambavyo ni Mafia (kilometa za mraba 518) na Ukerewe (kilometa za mraba 647). Aidha, kuna jumla ya Hifadhi za Taifa 22 na mbuga za wanyama zenye eneo la kilometa za mraba 57,365. Hifadhi kubwa za Taifa ni Ruaha (kilometa za mraba 20,300) na Serengeti (kilometa za mraba

14,763). Kwa madhumuni ya usimamizi, ardhi ya umma imegawanywa katika aina tatu (3) ambazo ni Ardhi ya Kijiji (takriban asilimia 57), Ardhi ya Hifadhi (takriban asilimia 33) na Ardhi ya Jumla (takriban asilimia 10). Kwa mujibu wa Sensa ya Watu na Makazi ya mwaka 2022, Tanzania Bara ina watu 59,851,347. Kiwango cha ongezeko la watu ni asilimia 3.2 kwa mwaka na wastani wa ujazo wa idadi ya watu 68 kwa kilometa ya mraba.

Sekta ya ardhi inasimamiwa kupitia Sera na Sheria mbalimbali ambazo ni pamoja na Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995; Sera ya Taifa ya Maendeleo ya Makazi ya mwaka 2000; Sheria ya Ardhi, Sura 113; Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sura 114; Sheria ya Uthamini na Usajili wa Wathamini, Sura 138; Sheria ya Mahakama za Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi, Sura 216; Sheria ya Upimaji Ardhi, Sura 324; Sheria ya Usajili Wapima Ardhi, Sura 270; Sheria ya Utwaaji Ardhi, Sura 118; Sheria ya Upangaji wa Matumizi ya Ardhi, Sura 116; Sheria ya Usajili wa Maafisa Mipangomiji, Sura ya 426; Sheria ya Mipangomiji, Sura 355; Sheria ya Usajili wa Ardhi, Sura 334; Sheria ya Usajili wa Nyaraka, Sura 117; Sheria ya Umiliki wa Sehemu ya Jengo, Sura 416; na Sheria ya Usajili wa Rehani za Mali Zinazohamishika, Sura 210.

Lengo kuu la Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 ilikuwa ni kukuza na kuhakikisha kuwepo mfumo wa uhakika wa umilikaji ardhi, kuhimiza matumizi bora ya rasilimali za ardhi na kuwezesha kuwepo kwa maendeleo ya jamii na uchumi bila kuathiri mazingira. Aidha, Sera hiyo ililenga kutekeleza malengo mahsusi nane (8) kama ifuatavyo:-

i) Kubuni mfumo ulio wazi wa kuwezesha raia wote kuwa na haki sawa katika kupata ardhi;

ii) Kuhakikisha kuwa milki za ardhi zilizopo hasa za kimila ambazo ndizo zinazotumika na watu wengi nchini, zinatambuliwa na kulindwa kisheria;
iii) Kuweka kikomo cha eneo la ardhi linaloweza kumilikishwa kwa mmiliki mmoja ili kuepusha watu kujilimbikizia ardhi au kuwa na ardhi kubwa kuliko uwezo wa kuiendeleza;
iv) Kuhakikisha kuwa kunakuwepo na matumizi bora ya ardhi ili kuongeza uzalishaji na kuleta maendeleo ya haraka ya kijamii na kiuchumi;
v) Kurekebisha na kurahisisha mifumo iliyopo ya usimamizi wa ardhi na kuboresha ufanisi wa mifumo ya upatikanaji wa ardhi;
vi) Kuboresha mpangilio wa uhusiano baina ya taasisi mbalimbali zinazohusika na uendeshaji wa masuala ya ardhi au utatuzi wa migogoro ya ardhi ili taasisi hizo zifanye kazi kwa uwazi zaidi;
vii) Kukuza uwezo wa kutunza kumbukumbu za milki za ardhi na kuboresha mawasiliano kati ya taasisi mbalimbali zinazohusika na masuala ya ardhi; na
viii) Kulinda rasilimali za ardhi ili ziweze kutumika kwa ufanisi na kuleta maendeleo endelevu nchini.

Katika kutekeleza Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995, hatua mbalimbali zilichukuliwa ikiwemo kuanzisha mfumo wa kuwawezesha raia wote kuwa na haki sawa katika kupata na kutumia ardhi ambapo sheria mbalimbali za ardhi zilitungwa. Sheria hizi zimeweka ukomo wa madaraka ya watendaji wa sekta ya ardhi. Vilevile, sheria zimewezesha kuanzishwa kwa vyombo na utaratibu wa kushughulikia migogoro ya ardhi kuanzia ngazi ya Kijiji hadi Mahakama ya Rufaa. Sambamba na sheria hizi, madaraka ya usimamizi wa masuala ya ardhi

yamekasimiwa kwa maafisa katika ngazi mbalimbali zikijumuisha Maafisa Watendaji wa Vijiji; Maafisa Wateule katika Mamlaka za Serikali za Mitaa na Makamishna Wasaidizi wa Ardhi wa Mikoa wanaofanya kazi chini ya Kamishna wa Ardhi. Ili kusimamia vema upangaji na uendelezaji ardhi, Halmashauri za Vijiji, Wilaya, Miji, Manispaa na Majiji hadi Taifa zimepewa hadhi ya kuwa Mamlaka za Upangaji katika maeneo yao. Vilevile, wakuu wa Mikoa na Wilaya wamepewa fursa na jukumu la kufuatilia na kusimamia masuala yanayohusu ardhi hasa utatuzi wa migogoro ya matumizi ya ardhi kwenye maeneo yao ya kiutawala.

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 imeelekeza kwamba Raia wote wana haki sawa ya kupata na kumiliki ardhi kwa kupatiwa hatimiliki na hati ya hakimiliki ya kimila. Tangu Sheria za Ardhi zilipoanza kutumika mwaka 2001, jumla ya miliki za ardhi 2,720,571 zimetolewa ambapo kati ya hizo milki za ardhi katika Ardhi ya Jumla ni 1,615,365, vyeti vya Ardhi ya Kijiji ni 11,744 na Hati za Hakimiliki ya Kimila ni 962,370. Vilevile, Leseni za Makazi 130,850 zimetolewa kwa wananchi waishio katika maeneo ambayo hayajapangwa mijini. Aidha, makusanyo ya maduhuli ya Serikali yanayotokana na sekta ya ardhi yemeongezeka kutoka shilingi bilioni 12 mwaka 2005/06 hadi shilingi bilioni 147.6 mwaka 2022/23. Kwa mujibu wa Sheria ya Ardhi, Sura 113 na Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sura 114, wasio raia au kampuni za kigeni haziruhusiwi kumilikishwa ardhi isipokuwa kwa ajili ya uwekezaji ambapo hutakiwa kusajili shughuli za uwekezaji chini ya mamlaka zinazoshughulikia masuala ya uwekezaji.

Tathmini ya utekelezaji wa Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 iliyofanyika mwaka 2018 ilibaini uwepo wa mafanikio,

changamoto na upungufu wa kisera katika baadhi ya maeneo. Mafanikio yamepatikana katika utawala na usimamizi wa ardhi, umilikishaji ardhi, fursa ya kupata na kutumia ardhi, hifadhi ya rasilimali za Taifa na kulinda ardhi ya vijiji. Pamoja na mafanikio haya, kumekuwepo changamoto na upungufu katika utekelezaji wake hali ambayo imeleta msukumo wa kufanya marekebisho ya Sera hiyo. Changamoto na upungufu huo ni pamoja na: -

i) Kutokuwepo utaratibu wa kisera wa kuwataka wamiliki wote wa ardhi katika maeneo ya upangaji kusajili ardhi zao;
ii) Kukosekana kwa mfumo wa uratibu wa uzalishaji, utunzaji na matumizi ya taarifa za kijiografia baina ya watumiaji mbalimbali;
iii) Kutokuwepo kwa utaratibu wa kuwezesha waendelezaji milki wa kigeni wanaowekeza katika sekta ya nyumba kuuza nyumba kwa taasisi na watu wanaohitaji;
iv) Kutokuwepo kwa utaratibu wa kuwezesha Diaspora raia wa nchi nyingine wenye asili ya Tanzania kunufaika na fursa ya haki za ardhi;
v) Kutokuwepo utaratibu maalum wa kisera na kisheria wa kusimamia maeneo katika mipaka ya Tanzania na nchi jirani hivyo kusababisha uendelezaji holela na uvamizi;
vi) Kutokuwepo mfumo endelevu wa uratibu na utumiaji kiuchumi wa baadhi ya maeneo nyeti bila kuathiri mazingira na usalama wa nchi;
vii) Kutokuwepo kwa utaratibu wa kisera wa upimaji, umilikishaji na uendelezaji wa ardhi kwa ajili ya shughuli za kiuchumi katika maji;
viii) Kuongezeka kwa athari za mabadiliko ya tabianchi katika ardhi; na

ix) Taratibu za umiliki wa ardhi kwa njia ya urithi kuzingatia mila na desturi ambazo zinabagua jinsia.

Pia, kukua kwa matumizi ya teknolojia duniani kumeleta chachu katika usimamizi na uendelezaji wa sekta ya ardhi nchini ikiwemo utunzaji na upatikanaji wa taarifa sahihi za ardhi na upimaji ardhi katika maji. Pamoja na mabadiliko hayo, msukumo mwingine wa kufanya marekebisho ya sera ni kuwepo mahitaji ya Sera iliyohuishwa kwa kuzingatia mipango mbalimbali ya kitaifa, kikanda na kimataifa. Mipango hiyo, pamoja na mambo mengine, imejikita katika kuwawezesha wananchi kumiliki uchumi na kujenga uchumi wa viwanda kwa kuwezesha upatikanaji wa ardhi kwa wadau. Kwa ujumla, Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 Toleo la 2023 inalenga kuwa na mfumo madhubuti wa umiliki wa ardhi, usawa katika upatikanaji ardhi, usimamizi na matumizi bora ya ardhi kwa ajili ya maendeleo endelevu.

Sera hii imegawanyika katika Sura Tano; Sura ya Kwanza inajumuisha Utangulizi na Hali Ilivyo katika sekta ya ardhi; Sura ya Pili inaelezea Misingi na Umuhimu wa Sera, Dhima, Dira na Malengo; Sura ya Tatu inaelezea Hoja na Matamko ya Sera na Sura ya Nne inaelezea Muundo wa Kisheria. Aidha, Sura ya Tano inaelezea Muundo wa Kitaasisi, Ufuatiliaji na Tathmini pamoja na Hitimisho.

1.2. Hali Ilivyo

Katika miaka 28 ya utekelezaji wa Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995, Tanzania imepata mafanikio katika kuimarisha utawala na usimamizi wa ardhi ambao ulilenga katika kukuza na kuhakikisha kuwepo kwa mfumo wa uhakika wa upatikanaji wa ardhi, umilikaji na uendeshaji ardhi na kutoa fursa sawa

kwa watanzania kupata na kumiliki ardhi. Pamoja na mafanikio yaliyopatikana zilijitokeza changamoto na upungufu kadhaa na kuhitajika Sera hiyo kufanyiwa marekebisho. Mafanikio, changamoto na upungufu wakati wa utekelezaji wa Sera ni kama ifuatavyo:-

1.2.1. Kubuni Mfumo Ulio Wazi wa Kuwawezesha Raia Wote Kuwa na Haki Sawa Katika Kupata Ardhi

Mafanikio yaliyopatikana kutokana na utekelezaji wa lengo hili ni pamoja na kutungwa kwa sheria ambazo zinatoa fursa sawa kwa raia wote wa Tanzania kupata na kutumia ardhi; kutambuliwa kisheria kwa mifumo ya kumiliki ardhi ya hakimiliki ya kupewa na hakimiliki ya kimila; kuwekwa kwa utaratibu wa kutoa ardhi kwa wasio raia kwa kuwapatia haki ya kumiliki ardhi isiyo ya asili kwa ajili ya uwekezaji kupitia mamlaka za uwekezaji; kutungwa kwa Sheria ya Ardhi, Sura 113 na Sheria ya Uthamini na Usajili wa Wathamini, Sura 138 ambazo zinatambua kwamba ardhi ina thamani na kwamba thamani hiyo inatumika katika miamala yote inayohusu ardhi; na hatua za kusimamia masharti ya umilikaji ardhi zimechukuliwa ikiwemo ufutaji wa milki za ardhi kwa wamiliki waliokiuka masharti hayo. Mafanikio, upungufu na changamoto ni kama ifuatavyo:-

1.2.1.1. Umiliki wa Ardhi

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 iliwezesha raia wote wa Tanzania kuwa na haki sawa ya kupata ardhi kupitia mfumo wa hakimiliki ya kupewa na hakimiliki ya kimila. Hata hivyo, wasio raia wana haki ya kupata ardhi kwa hakimiliki isiyo asili kwa ajili ya

uwekezaji kupitia mamlaka za uwekezaji. Mfumo huo ulianzishwa kwa Sheria ya Ardhi Sura, 113 na Sheria ya Ardhi ya Vijiji Sura 114. Kabla ya kutungwa kwa Sera na Sheria mpya za Ardhi, mifumo ya umiliki wa ardhi iliyokuwepo Tanzania Bara katika kipindi cha ukoloni ni pamoja na umiliki wa kimila; umiliki wa moja kwa moja usio na masharti wala kikomo cha muda (freehold); na upangaji wa muda mrefu (leasehold) na haki ya kutumia ardhi kwa kipindi cha miaka 33, 66 au 99 (right of occupancy) ulioanzishwa na wakoloni wa Kiingereza mwaka 1923 kwa Sheria ya Ardhi (Land Ordinance), Sura 113*.* Aidha, katika mfumo huo, wasio raia walikuwa na haki ya kumiliki ardhi kama raia.

Sera na Sheria hizo zimeweka ngazi na mamlaka mbalimbali za usimamizi na uendeshaji wa shughuli za sekta ya ardhi. Hakimiliki ya kupewa imewekwa chini ya usimamizi wa mamlaka ya Kamishna wa Ardhi na Hakimiliki ya Kimila ipo chini ya usimamizi wa Mamlaka ya Halmashauri ya Kijiji. Kutokana na utaratibu huo, hakimiliki za kimila zimetambuliwa kisheria na kulinda fursa sawa ya kupata ardhi. Aidha, mfumo huu umetoa fursa kwa wasio raia kupewa hati ya haki ya kumiliki ardhi isiyo ya asili kwa ajili ya uwekezaji kupitia mamlaka za uwekezaji. Utekelezaji wa Sera umewezesha upimaji na

umilikishaji wa mashamba takribani 31,564 na viwanja 3,114,977 nchini.

1.2.1.2. Mamlaka za Kugawa Ardhi

Utaratibu wa ugawaji ardhi unasimamiwa na vyombo vilivyoanzishwa katika ngazi mbalimbali ili kudhibiti mwingiliano baina ya mamlaka husika. Kamati za ugawaji ardhi zimeundwa katika ngazi ya Taifa, Miji na Wilaya na kila Kamati imekasimiwa majukumu ya kugawa aina au matumizi ya ardhi. Kamati hizo zina jukumu la kujadili maombi na kutoa ushauri kwa Kamishna wa Ardhi kukubali au kukataa maombi hayo. Aidha, Halmashauri za Vijiji zimepewa ukomo wa mamlaka katika ugawaji wa Ardhi ya Kijiji kwa kuzingatia ukubwa ulioainishwa katika Kanuni za Sheria ya Ardhi ya Vijiji za mwaka 2001.

1.2.1.3. Usajili wa Ardhi na Miamala ya Milki

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 imeelekeza kufanyika usajili wa ardhi na miamala ya milki. Taratibu za usajili wa ardhi na miamala ya ardhi hufanyika chini ya Sheria ya Usajili wa Ardhi Sura 334. Usajili wa hatimiliki zinazotolewa katika Ardhi ya Jumla na miamala yake hufanyika katika masjala za ardhi za mikoa na usajili wa hatimiliki zinazotolewa katika Ardhi ya Kijiji hufanyika katika Masjala za Ardhi za Kijiji na Wilaya. Kabla ya kutungwa kwa Sera na Sheria za Ardhi, usajili wa Hatimiliki ulikuwa ukifanywa kwa hakimiliki ya kupewa pekee na hakukuwa

na utaratibu wa kutoa na kusajili Hakimiliki ya Kimila. Utekelezaji wa Sera hiyo umewezesha usajili wa Hatimiliki 1,615,365 na Hati za Hakimiliki za Kimila 962,370. Pamoja na mafanikio hayo, hakuna utaratibu wa kisera unaoweka ulazima kwa wamiliki wa ardhi kusajili ardhi zao. Vilevile, pamoja na kuwa Sheria za Ardhi zinaruhusu wasio raia kumiliki ardhi kwa ajili ya uwekezaji pekee kupitia Mamlaka za uwekezaji, upo uwezekano kwa wasio raia kusajiliwa kama wamiliki wa ardhi kupitia mianya mbalimbali mathalan mirathi na mauzo ya hisa za kampuni.

1.2.1.4. Uhamishaji wa Milki

Sheria ya Ardhi, Sura 113 imeweka mazingira wezeshi ya kufanya uhamisho wa milki kutoka kwa mmiliki mmoja kwenda kwa mwingine. Uhamishaji wa milki unaweza kufanyika kwa kuuza, kuhamisha, kuweka rehani, kutoa, kugawa, kubadilishana, kupangisha, kukabidhi au kurejesha. Sheria imempa mamlaka Kamishna wa Ardhi kutoa kibali cha uhamisho wa milki. Vilevile, sheria imeweka mfumo rahisi wa kudhibiti uendelezaji ardhi na uhamishaji wa milki kisheria ambapo ada na tozo mbalimbali hulipwa wakati wa uhamishaji wa milki. Ada na tozo hizo zimechangia ongezeko la mapato ya Serikali.

1.2.1.5. Fursa ya Kupata na Kutumia Ardhi

Raia wote wana haki sawa ya kupata, kumiliki na kutumia ardhi. Haki hizo zinaweza kuwa

haki ya kupewa au haki ya kimila ambazo zinatambuliwa kwa njia ya kupatiwa hati ya hakimiliki itolewayo kwa mujibu wa sheria. Hakimiliki ya kupewa hutolewa kwa muda unaoweza kufika hadi miaka 99 na hakimiliki ya kimila inaweza kutolewa kwa umiliki wa muda usio na ukomo. Aidha, wasio raia wamepewa fursa ya kuwa na hakimiliki isiyo asili ya kumiliki ardhi kwa ajili ya uwekezaji kupitia mamlaka za uwekezaji ambapo jumla ya hakimiliki za ardhi takriban 600 zenye ukubwa na matumizi mbalimbali zimetolewa kwa wawekezaji na raia wa kigeni nchini kupitia mamlaka hizo.

1.2.1.6. Fursa ya Wanawake Kupata Ardhi

Sera na sheria zinatoa fursa sawa kwa jinsia zote au kundi lolote la kijamii kupata, kumiliki na kutumia ardhi. Sheria inatoa fursa kwa wanawake kupata na kumiliki ardhi sawa na wanaume. Hata hivyo, fursa kwa wanawake kupata ardhi kupitia urithi imezingatia mila na desturi ambazo kwa sehemu kubwa zinakiuka haki za wanawake.

1.2.1.7. Utwaaji Ardhi na Ubatilishaji Milki

Eneo la utwaaji ardhi liliwekewa msisitizo katika Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 ili kuwezesha upatikanaji wa ardhi kwa matumizi ya umma. Rais pekee ana mamlaka ya kutwaa ardhi kwa matumizi ya umma. Aidha, Rais ana mamlaka ya kubatilisha milki iwapo kuna ukiukaji wa masharti ya umilki.

Taratibu hizi zimewezesha Serikali kusimamia uendelezaji wa ardhi, kutekeleza upangaji wa miji na miradi mbalimbali ya maendeleo katika ardhi yenye manufaa kwa umma.

Vilevile, Serikali imeweka utaratibu wa kuhakiki mashamba na viwanja vilivyomilikishwa kwa lengo la kubaini hali halisi ya uendelezaji. Hatua za kusimamia masharti ya umilikaji ardhi zimechukuliwa na pale ambapo masharti hayo yamekiukwa miliki zimekuwa zikifutwa na ardhi hiyo kupewa wamiliki wengine. Pamoja na mafanikio hayo, taratibu za ubatilishaji zinaonekana kukosa uwazi hasa katika hatua za awali za utumaji wa ilani na muda mfupi wa kisheria wa miaka mitatu (3) ya kuendeleza ardhi ikilinganishwa na uwekaji wa miundombinu ardhini na uwezo wa wamiliki kuendeleza.

1.2.1.8. Thamani na Fidia ya Ardhi

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 na sheria za ardhi zinatambua thamani ya ardhi. Ili kupata thamani halisi ya ardhi, tafiti za viwango vya thamani ya ardhi hufanyika mara kwa mara katika maeneo husika. Thamani ya ardhi hutegemea aina ya matumizi, mahali eneo lilipo, kiwango cha uendelezaji wa eneo na uwepo wa miundombinu mbalimbali katika maeneo husika. Thamani ya ardhi hutumika kukadiria ada na tozo mbalimbali zinazohusika katika umilikishaji na miamala ya ardhi. Vilevile, Sera hiyo imebainisha kuwa

ardhi itakayotwaliwa italipwa fidia timilifu, ya haki na kwa wakati. Suala hili limetekelezwa kupitia sheria mbalimbali za ardhi ambazo zimebainisha stahili za fidia ambazo mmiliki analipwa. Pamoja na hatua hiyo, kumekuwa na changamoto ya ucheleweshaji wa fidia ya ardhi na mali hali inayosababisha malalamiko ya wananchi. Pia, kukosekana kwa mfumo wa uratibu wa upatikanaji wa fedha za fidia ili kuwezesha utwaaji wa ardhi katika maeneo yaliyopangwa kwa ajili ya shughuli za uwekezaji kumesababisha uhaba wa hazina ya ardhi, ukosefu wa maeneo yaliyopangwa na kupimwa, ongezeko la makazi holela, kukosekana kwa ardhi kwa ajili ya matumizi ya umma.

1.2.1.9. Makazi Katika Ardhi Iliyomilikishwa kwa Wageni

Sera ya Taifa ya mwaka 1995 ilielekeza kuweka utaratibu wa kubatilisha milki za mashamba yaliyokuwa yakimilikiwa na wageni kipindi cha ukoloni na ambayo yalitaifishwa chini ya Azimio la Arusha mwaka 1967. Mashamba hayo kwa sasa yamekuwa makazi ya wananchi waliovamia na kuyaendeleza bila kuzingatia masharti ya umiliki. Milki za mashamba hayo na mashamba mengine ambayo hayajaendelezwa ipasavyo zimefutwa na ardhi ya mashamba husika kupangwa, kupimwa na kumilikishwa kwa wananchi waliomo katika mashamba hayo na maeneo

mengine kutengwa kama hazina ya ardhi kwa ajili ya uwekezaji.

1.2.1.10. Sekta ya Milki

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 haikujumuisha masuala ya sekta ya milki. Katika kipindi cha utekelezaji wa sera hiyo, sekta ya milki imekua kwa kiasi kikubwa ikijumuisha kuongezeka kwa wadau, miamala na mapato yanayotokana na sekta ya milki. Hata hivyo, hakuna mfumo rasmi wa kisera na kisheria wa kuratibu shughuli za sekta ya milki. Aidha, kumekuwa na uhitaji mkubwa wa nyumba bora na za gharama nafuu ambapo inakadiriwa kuwa uhaba wa nyumba ni takriban 390,981 kila mwaka. Hali hiyo imechangiwa na wananchi, kampuni binafsi na taasisi za umma kutokuwa na rasilimali fedha za kutosha kuwezesha upatikanaji wa nyumba zinazokidhi mahitaji na kwa kuzingatia mipangomiji.

Pia, nyumba nyingi zimekuwa zikijengwa na mtu mmoja mmoja kwa utaratibu ambao unafanya miji kupanuka na kutumia ardhi kubwa ambayo ingeweza kutumika kwa matumizi mengine ya kiuchumi na kuhitaji gharama kubwa za uwekaji wa miundombinu. Ujenzi wa aina hiyo husababisha ukuaji holela wa miji na wenye gharama kubwa za kuwekeza katika miundombinu ya kiuchumi na kijamii. Changamoto hii ingeweza

kutatuliwa na wawekezaji katika sekta ya milki ambao wangejenga nyumba kwa utaratibu uliopangwa na unaofaa wenye ufanisi na tija kwa maendeleo ya miji na kuuza nyumba hizo kwa taasisi na watu wenye uhitaji.

Pamoja na mafanikio yaliyopatikana, bado kuna upungufu na changamoto mbalimbali ambazo ni pamoja na taratibu za umilikaji au haki za umiliki wa ardhi kuendelea kuzingatia mila na desturi zinazobagua jinsia; kutokuwepo kwa utaratibu wa kuwezesha wawekezaji wa nje katika sekta ya milki kushiriki kikamilifu katika uwekezaji huo kwa kuwa mfumo wa kisera na kisheria uliopo hauwezeshi wawekezaji wa nje kuuza sehemu za jengo.

Changamoto nyingine ni kukosekana utaratibu mahsusi uliowekwa wa kusimamia soko la ardhi pamoja na mapato ya Serikali yanayotokana na sekta ya milki; muda mfupi wa kisheria wa miaka mitatu (3) ya kuendeleza ardhi ikilinganishwa na uwepo wa miundombinu ardhini; na uwezo wa wamiliki kuendeleza. Aidha, licha ya sheria kuzuia wasio raia kumilikishwa ardhi kama raia, sheria na taratibu za usajili wa kampuni na hisa zake zinatoa mianya ya ardhi kuhamishwa kwenda kwa wasio raia.

1.2.2. Kuhakikisha kuwa Milki za Ardhi Zilizopo Hasa za Kimila Ambazo Ndizo Zinazotumiwa na Watu Wengi Nchini, Zinatambuliwa na Kulindwa Kisheria

Mafanikio yaliyopatikana katika utekelezaji wa lengo hili ni kutungwa kwa Sheria ya Ardhi Sura 113 na kubainisha aina tatu za ardhi ambazo ni Ardhi ya Jumla, Ardhi ya Kijiji na Ardhi ya Hifadhi. Aidha, ilitungwa sheria mahsusi ya kusimamia sehemu ya ardhi inayotumiwa na watu wengi ambayo ni Sheria ya Ardhi ya Vijiji Sura 114. Kupitia sheria hii, haki za wamiliki na watumiaji wa Ardhi ya Kijiji zinalindwa kwa kutambuliwa na kusajiliwa. Hata hivyo, sehemu kubwa ya Ardhi ya Kijiji nchini haijasajiliwa na kuna baadhi ya vipengele katika sheria husika ambavyo vinaifanya Hatimiliki ya Kimila kutokuwa na hadhi sawa na Hatimiliki ikiwemo kuzuia milki hizo kuuzwa au kuhamishwa kwa mtu ambaye sio mwanakijiji. Vipengele hivyo vimewekwa mahsusi kwa ajili ya kulinda Ardhi ya Kijiji dhidi ya watu wenye uwezo kiuchumi wa kununua sehemu kubwa ya Ardhi ya Kijiji na kuacha wanakijiji bila ardhi kwa ajili ya shughuli za kujikimu kimaisha. Uchambuzi wa masuala ya kisera yanayohusiana na lengo hili ikionesha mafanikio, upungufu na changamoto ni kama ifuatavyo: -

1.2.2.1. Hati za Kumiliki Ardhi za Vijiji

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 ilielekeza kubadilishwa kwa Hatimiliki za vijiji na kuwa Vyeti vya Ardhi ya Kijiji. Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sura 114 inampa mamlaka Kamishna wa Ardhi kutoa Cheti cha Ardhi ya Kijiji kwa Halmashauri ya Kijiji kilichopimwa

mipaka yake. Cheti hicho ni mbadala wa Hati za kumiliki ardhi za Vijiji zilizokuwa zimetolewa awali. Mfumo huu umetoa fursa kwa wamiliki wa vipande vya ardhi ndani ya Ardhi ya Kijiji kupata Hati ya Hakimiliki ya kimila. Jumla ya vijiji 11,744 vimeandaliwa Vyeti vya Ardhi ya Kijiji.

1.2.2.2. Uwekaji wa Mipaka ya Vijiji

Sheria ya Upimaji Ardhi, Sura 324 imeweka taratibu za upimaji wa ardhi na utunzaji wa kumbukumbu za upimaji ambapo mipaka ya vijiji inatambuliwa, kupimwa na kuandaliwa ramani za mipaka. Kufuatia utekelezaji wa Sheria hiyo, jumla ya Vijiji 11,744 kati ya vijiji 12,318 vilivyopo nchini vimepimwa. Pamoja na mafanikio hayo, kumekuwepo migogoro ya mipaka kati ya kijiji na kijiji; vijiji na mamlaka za hifadhi; na vijiji na watumiaji wengine wa ardhi. Hali hii inasababishwa na kutofafanuliwa vya kutosha utaratibu na namna mipaka ya vijiji inavyotakiwa kuwa wakati wa uanzishaji wa Vijiji.

1.2.3. Kuweka Kikomo cha Eneo la Ardhi Linaloweza Kumilikishwa kwa Mmiliki Mmoja ili Kuepusha Watu Kujilimbikizia Ardhi au Kuwa na Ardhi Kubwa Kuliko Uwezo wa Kuendeleza

Katika utekelezaji wa lengo hili, ilitungwa Sheria ya Ardhi, Sura 113 na kanuni za Sheria ya Ardhi za mwaka 2001 ambazo zimeweka utaratibu wa ukomo wa kiasi cha ardhi ambacho kinaweza kumilikishwa kwa mmiliki

mmoja. Utekelezaji umefanyika kwa kuweka kipengele kinachomtaka mwombaji kuweka bayana kiasi cha ardhi ambacho anamiliki katika fomu ya maombi ya ardhi. Vilevile, ujenzi wa mifumo ya utunzaji wa taarifa za wamiliki wa ardhi umeanza ambapo pamoja na mambo mengine utasaidia kubaini kiasi cha ardhi ambacho kila mtu anamiliki. Pamoja na hatua hizo, utekelezaji wa lengo hili umekabiliwa na changamoto kwa kuwa kiasi cha ardhi ambacho mtu anaweza kumilikishwa hakitegemei ukomo wa ukubwa wa ardhi pekee bali matumizi yanayokusudiwa na uwezo wa mmiliki kuiendeleza kwa ufanisi na tija.

1.2.4. Kuhakikisha kuwa Kunakuwepo na Matumizi Bora ya Ardhi ili Kuongeza Uzalishaji na Kuleta Maendeleo ya Haraka ya Kijamii na Kiuchumi

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 iliweka utaratibu wa kupanga matumizi ya ardhi kwa lengo la kuongeza tija katika uzalishaji kwa maendeleo ya kijamii na kiuchumi. Mafanikio yaliyopatikana ni pamoja na uandaaji wa Mipango ya Jumla na Mipangokina katika maeneo ya mijini na hivyo kuwezesha umilikishaji wa ardhi. Aidha, mipango ya matumizi ya ardhi ya vijiji imeandaliwa na hivyo kuongeza tija katika uzalishaji na kudhibiti migogoro ya matumizi ya ardhi. Uchambuzi wa masuala ya kisera yanayohusiana na lengo hili ikionesha mafanikio, upungufu na changamoto ni kama ifuatavyo: -

1.2.4.1. Upangaji wa Maeneo ya Miji

Katika kukabiliana na kasi ya kukua kwa miji na kuhakikisha kuwa miji inapangwa na

kukua vizuri, Sheria ya Mipangomiji, Sura 355 ilitungwa ili kuhimiza matumizi endelevu ya ardhi mijini na ushirikishwaji wa wadau katika upangaji wa miji. Sambamba na sheria hiyo, Sheria ya Mazingira ilitungwa ili kudhibiti uharibifu wa mazingira. Dhana ya Upangaji Miji na Usimamizi wa Mazingira imekuwa ikitumika katika utayarishaji wa Mipango ya Jumla ya miji na imejumuishwa katika Mwongozo wa Uandaaji wa Mipango hiyo. Kufuatia jitihada hizo, Mipango ya Jumla 27 katika Majiji ya Dodoma, Tanga, Arusha, Mwanza, Dar es Salaam, Mbeya; Manispaa za Mpanda, Kigoma (Ujiji), Morogoro, Lindi, Shinyanga, Musoma, Iringa, Mtwara (Mikindani), Singida, Songea, Tabora, Sumbawanga, Bukoba na Moshi; Miji ya Babati, Njombe, Geita, Tunduma, Bariadi, Kibaha na Korogwe imeidhinishwa. Aidha, Mipangokina 35,972 imeandaliwa katika miji yote nchini. Ili kuharakisha shughuli za upangaji na upimaji, Serikali imeshirikisha sekta binafsi katika shughuli za upangaji na upimaji ambapo kampuni za mipangomiji 98 na za upimaji 95 zilisajiliwa.

1.2.4.2. Mipango ya Matumizi ya Ardhi Vijijini

Ili kuwezesha uandaaji wa mipango ya matumizi ya ardhi ya vijiji, Wilaya na maeneo ya miradi ya kitaifa; sheria na miongozo imetungwa. Sheria ya Upangaji wa Matumizi ya Ardhi, Sura 116 ilitungwa ili pamoja na

mambo mengine kuhamasisha ushiriki wa umma na sekta binafsi katika shughuli zinazohusiana na upangaji wa matumizi ya ardhi kwa ajili ya matumizi ya ardhi yenye uwiano na manufaa kwa wadau wote. Aidha, miongozo iliandaliwa na kusambazwa ili kuwawezesha wadau katika ngazi za mikoa, wilaya na vijiji kushiriki kikamilifu katika utayarishaji na utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi. Vilevile, Mpango wa Taifa wa Matumizi ya Ardhi (2013-2033) uliandaliwa. Mpango huu unatoa mwongozo wa utayarishaji wa mipango ya matumizi ya ardhi katika ngazi za mikoa na wilaya. Mpango huu una Programu 12 za utekelezaji na unaendelea kutekelezwa kwa awamu na sekta zote katika maeneo mbalimbali nchini. Jitihada hizi zimewezesha kuandaliwa kwa mipango ya matumizi ya ardhi ya vijiji 2,944 kati ya vijiji 12,318 vilivyopo nchini. Uwepo wa mipango hii umesaidia kwa kiasi kikubwa kupunguza migogoro ya matumizi na mipaka ya vijiji.

1.2.4.3. Usimamizi na Uratibu wa Matumizi ya Ardhi

Sera na Sheria za ardhi zinatoa utaratibu wa usimamizi na uratibu wa matumizi mbalimbali ya ardhi ikiwemo makazi, kilimo, ufugaji na uwekezaji. Aidha, Sera zinazosimamia sekta ya madini, misitu, wanyamapori na mazingira zinaelekeza namna ya kutambua haki za

wananchi wanaokutwa kwenye maeneo yenye maliasili ili kuepusha migogoro kati ya wananchi na mamlaka mbalimbali. Vilevile, haki za kumiliki ardhi zinatambulika na kuheshimiwa wakati wa kutoa haki kwa watumiaji wa rasilimali za asili kwa utaratibu wa matumizi shirikishi. Kadhalika, mipango ya matumizi ya ardhi huzingatia utengaji wa maeneo kwa ajili ya miundombinu mbalimbali ikiwemo barabara, umeme na maji.

1.2.4.4. Mipaka Tandavu ya Miji

Sera ya Taifa ya Maendeleo ya Makazi ya mwaka 2000 na Sheria ya Mipangomiji, Sura 355 zinaelekeza Majiji, Manispaa, Miji na Miji Midogo kuandaa Mipango ya Jumla kwa ajili ya kusimamia uendelezaji, ukuaji, kudhibiti upanuzi tandavu wa miji na kuhamasisha ujenzi shadidi hasa katika maeneo ya kati ya miji. Katika kutekeleza sera na sheria hizo; Majiji, Manispaa na miji 27 kati ya 47 imeandaa Mipango ya Jumla inayotoa mwongozo wa ujenzi shadidi kuanzia ghorofa 2 - 35 na ujenzi mbanano katika maeneo ya kati ya miji. Aidha, Serikali ilitoa Tangazo Na. 93/2018 kuhusu upunguzaji wa ukubwa wa viwanja mijini kutoka mita za mraba 4,000 hadi 2,500 kwa viwanja vya ujazo wa chini na mita za mraba 600 hadi 300 kwa viwanja vya ujazo wa juu. Katika maeneo ya urasimishaji; kanuni ya viwango vya ukubwa wa maeneo

imepunguza ukubwa wa viwanja kutoka mita za mraba 150 hadi 90.

Ili kupunguza msongamano wa magari, watu na shughuli za kijamii na kurahisisha utoaji wa huduma mbalimbali katikati ya miji mikubwa, maeneo yametengwa kwa ajili ya ujenzi wa miji ya pembezoni. Miji yote iliyoandaliwa Mipango ya Jumla nchini imezingatia dhana hiyo ili kuleta ufanisi wa utoaji wa huduma kwa wakazi wanaotarajiwa kuishi katika miji hiyo na huduma za kijamii zinazohitajika.

1.2.4.5. Makazi yasiyopangwa Mijini

Makazi yasiyopangwa nchini ni takriban asilimia 73.4 ya makazi yote ya mijini. Makazi haya hayana huduma bora za kijamii na miundombinu ya kiuchumi. Ili kudhibiti ukuaji wa makazi yasiyopangwa mijini, hatua kadhaa zimechukuliwa. Hatua hizo ni pamoja na kuongeza kasi ya usanifu wa miji katika maeneo ya pembezoni, upimaji na ugawaji wa viwanja kwa wananchi mijini na kurasimisha makazi ikiwa ni pamoja na kuweka huduma za kijamii na kuboresha miundombinu muhimu. Katika kipindi cha utekelezaji wa Sera, jumla ya makazi 2,474,329 yamerasimishwa katika Halmashauri mbalimbali nchini.

1.2.4.6. Uendelezaji Upya wa Maeneo ya Katikati ya Miji na Maeneo Chakavu

Uendelezaji upya wa maeneo ya katikati na maeneo chakavu umetekelezwa katika miji mbalimbali nchini kwa kubaini nakutayarisha mipango ya uendelezaji upya katika miji mikuu ya mikoa, kunadi na kuuza ardhi katika maeneo ya katikati ya miji, kuuza majengo chakavu ya Serikali na taasisi za umma kwa njia ya zabuni na watu binafsi kuuza majengo yao. Katika kipindi cha utekelezaji wa Sera, jumla ya mipango 37 ya uendelezaji upya wa maeneo ya katikati ya miji mikuu ya mikoa imeandaliwa na ipo katika hatua mbalimbali za utekelezaji. Jitihada zaidi zinaendelea kufanyika ili Mamlaka za Upangaji nchini ziweze kuandaa mipango ya uendelezaji upya maeneo ya kati ya mji. Pamoja na mafanikio hayo, bado maeneo ya katikati ya miji hayatumiki kwa ufanisi na tija.

1.2.4.7. Matumizi ya Ardhi ya Kilimo

Watanzania walio wengi wanategemea ardhi kwa ajili ya shughuli za kilimo. Tanzania ina eneo la ardhi linalofaa kwa kilimo lenye ukubwa wa hekta milioni 44 na kati ya hizo, hekta milioni 16 sawa na asilimia 36.4 zinatumika kwa uzalishaji. Sekta ya kilimo inaajiri takriban asilimia 65 ya watanzania na huchangia asilimia 26.5 ya Pato la Taifa, asilimia 30 ya mauzo ya nje ya nchi na asilimia 65 ya malighafi katika sekta ya

viwanda. Ili kuwezesha matumizi endelevu ya ardhi ya kilimo, mipango ya matumizi ya ardhi vijijini imeendelea kuandaliwa na kutekelezwa na wanavijiji kwa njia shirikishi ambapo jumla ya vijiji 2,944 kati ya vijiji 12,318 vilivyopo nchini vina mipango ya matumizi ya ardhi.

1.2.4.8. Ukuaji wa Miji

Ukuaji wa miji mingi nchini ni tandavu na inaendelezwa kwa kiwango kikubwa bila kuzingatia taratibu za kimipangomiji. Ukuaji wa miji tandavu unahitaji uwekezaji mkubwa wa miundombinu ya kiuchumi na kijamii. Katika uandaaji wa Mipango ya Jumla ya miji, tathmini ya mahitaji halisi ya matumizi ya ardhi imekuwa ikifanyika ili kubaini kiwango cha utandavu wa miji nchini. Sheria ya Mipangomiji, Sura 355 pamoja na kanuni zake imetoa maelekezo kwa mamlaka zote za upangaji kuzingatia ujenzi shadidi na ujenzi mbanano wa miji ili kupunguza gharama za utoaji wa huduma na uwekaji wa miundombinu katika miji. Udhibiti wa ukuaji wa miji umeendelea kufanyika ambapo Mipango ya Jumla ya miji mikuu ya mikoa ya Mtwara, Mara, Iringa, Singida, Mwanza, Arusha, Geita, Tabora, Ruvuma, Dar es Salaam, Tanga, Kigoma, Shinyanga, Katavi, Rukwa, Mbeya, Dodoma, Singida, Manyara, Lindi, Njombe, Morogoro, Kagera, Simiyu, Pwani na Moshi imekamilika na kuidhinishwa.

Aidha, utekelezaji wa mipango hiyo na uandaaji wa Mipango ya Jumla ya miji mingine nchini upo katika hatua mbalimbali za utekelezaji.

1.2.4.9. Kilimo cha Mijini

Serikali imeendelea kuratibu shughuli za kilimo mijini kwa kuandaa Mipango ya Jumla na Mipangokina na kuhakikisha kwamba shughuli hizo haziathiri mazingira. Kilimo cha mjini kinachangia upatikanaji wa chakula katika maeneo ya miji ili kupunguza utegemezi wa chakula kutoka nje ya miji. Ili kusimamia na kudhibiti kilimo mijini, kanuni zimeandaliwa ili kuweka ukomo wa ukubwa wa ardhi itakayotumika kwa kilimo mijini. Pamoja na utekelezaji huo, maeneo yaliyotengwa kwa matumizi hayo yamekuwa yakibadilishwa matumizi na hivyo kupunguza ardhi inayofaa kwa matumizi ya kilimo.

1.2.4.10. Ufugaji na Maeneo ya Malisho

Tanzania ni nchi ya pili barani Afrika kwa kuwa na idadi kubwa ya mifugo ambapo inakadiriwa kwamba kuna ng’ombe milioni 36.6, mbuzi milioni 26.5 na kondoo milioni 9.1 wanaohitaji takriban ekari milioni 113.8 (kilometa za mraba 460,329) za ardhi kwa ajili ya malisho. Ufugaji huchangia wastani wa asilimia 7 katika pato la Taifa.

Ili kuhakikisha yanakuwepo maeneo ya malisho kwa ajili ya ufugaji, hatua kadhaa

zimechukuliwa ikiwemo uandaaji wa mipango ya matumizi ya ardhi ya vijiji ambayo pamoja na matumizi mengine imeainisha maeneo ya malisho. Vilevile, vijiji ambavyo shughuli kuu za kiuchumi ni ufugaji vimeendelea kushauriwa kuungana na vijiji jirani katika kuandaa mipango ya pamoja ya matumizi ya ardhi. Hatua hii inawezesha upatikanaji wa uhakika wa malisho na maji katika mzunguko kwa ajili ya mifugo kwa kipindi cha mwaka mzima ili kuwa na ufugaji wenye tija. Baadhi ya Halmashauri zenye migogoro ya matumizi ya ardhi zimeanza kutumia utaratibu huu.

1.2.4.11. Matumizi Sambamba ya Ardhi

Matumizi sambamba ya ardhi ni pale ambapo ardhi inatumiwa na watumiaji kadhaa wenye matumizi tofauti kama vile wanyamapori na jamii. Sera na sheria mbalimbali zimetungwa ili kuondoa migongano ya matumizi ya ardhi katika maeneo hayo. Katika utekelezaji wa sera na sheria, Tume ya Taifa ya Mipango ya Matumizi ya Ardhi, kwa kushirikiana na Mamlaka za Hifadhi za Wanyamapori Tanzania na Wakala wa Huduma za Misitu Tanzania ziliingia makubaliano ya kushirikiana kuandaa mipango ya matumizi ya ardhi katika vijiji vinavyozunguka hifadhi na misitu nchini. Makubaliano hayo yana lengo la kusimamia na kudhibiti matumizi ya ardhi ili kuondoa changamoto za migongano iliyopo.

1.2.4.12. Upangaji wa Maendeleo ya Miji

Upangaji wa maendeleo ya miji nchini umeendelea kufanyika kupitia maandalizi ya Mipango ya Jumla ya miji na Mipangokina. Katika kutekeleza azma hiyo, Mipango ya Jumla 27 imeandaliwa na kuidhinishwa na inaendelea kutumika kusimamia uendelezaji wa miji husika. Katika kusimamia kwa ufanisi utekelezaji wa Mipangokina na Mipango ya Jumla, Sheria ya Mipangomiji, Sura 355 imeweka utaratibu wa kushirikisha wananchi katika hatua mbalimbali za uandaaji na utekelezaji wa mipango husika. Aidha, Serikali imeendelea kubuni mikakati mbalimbali ya kusimamia utekelezaji wa mipango hiyo kwa kutoa mwongozo maalum wa utoaji wa vibali vya ujenzi kwenye Mamlaka za Upangaji nchini.

1.2.4.13. Uendelezaji wa Makazi ya Ukubwa wa Kati

Serikali imeendelea kutambua na kubainisha maeneo yote yanayokua kimji katika Mamlaka za Upangaji nchini ambapo jumla ya maeneo 644 yenye miji ya ukubwa wa kati yametambuliwa na kutangazwa kuwa maeneo ya upangaji kimji. Ili kuwezesha kuwa na miji endelevu ya baadae kuanzia katika ngazi ya vijiji, Serikali imeandaa Mwongozo wa Upangaji na Ujenzi wa Nyumba Bora Vijijini.

1.2.4.14. Maeneo Yenye Msongamano Mkubwa wa Watu na Makazi Yanayokaliwa Upya Uhamaji wa watu kutoka sehemu moja kwenda sehemu nyingine umekuwa endelevu katika maeneo mengi nchini. Ili kukabiliana na msongamano mkubwa wa watu, Serikali imeandaa mipango ya matumizi ya ardhi ya Wilaya 48 na mipango ya kikanda ya matumizi ya ardhi sita (6). Mipango ya matumizi ya ardhi ya Wilaya imeandaliwa katika Wilaya za Ulanga, Kilombero, Malinyi, Mvomero, Morogoro, Kilosa, Nzega, Geita, Tarime, Rorya, Serengeti, Muleba, Muheza, Mkinga, Pangani, Bagamoyo, Kisarawe, Mkuranga, Rufiji, Mafia, Mpanda, Lindi, Newala, Nachingwea, Kilwa, Iringa, Kilolo, Longido, Babati, Njombe, Ludewa, Makete, Mbarali, Mbeya Vijijini, Chunya, Ngorongoro, Monduli, Mtwara, Bariadi, Namtumbo, Uvinza, Chamwino, Maswa, Mbinga, Mufindi, Songwe na Tanganyika. Mipango ya kikanda imeandaliwa kwa Ukanda wa Kusini (Mtwara Development Corridor), Mpango wa Bonde la Mto Ruvu, Mpango wa Kanda ya Ziwa, Mpango wa Ukanda wa Reli ya Uhuru, Mpango wa Mbuga ya Sanya na Mpango wa Kanda ya Kaskazini. Utekelezaji wa mipango hii umepunguza mgandamizo wa matumizi ya ardhi hasa kwa matumizi ya kilimo na ufugaji na kuwezesha ardhi iliyopangwa kwa matumizi hayo kutumika kikamilifu. Aidha, mipango hiyo huzingatia pia utengaji wa

maeneo maalum kwa ajili ya matumizi ya dharura.

1.2.4.15. Uvuvi

Kwa asili, shughuli za uvuvi zimekuwa zikifanyika katika bahari, maziwa na mito. Uvuvi huu umekuwa haunufaishi watu wengi hasa katika maeneo ambayo hayana vyanzo vya maji. Serikali kwa kutambua fursa hii muhimu imeendelea na uhamasishaji na utoaji wa elimu kwa umma kuhusu ufugaji wa samaki katika mabwawa. Hatua hii imewezesha kujengwa kwa mabwawa 32,878, vizimba vya kufugia samaki 993 na vitotoleshi 39 na hivyo uzalishaji wa viumbe maji kufikia wastani wa tani 33,525 kwa mwaka. Aidha, sekta ya uvuvi inachangia asilimia 1.8 katika pato la Taifa na inatoa ajira za moja kwa moja kwa wavuvi wanaofikia 197,763.

Pamoja na mafanikio yaliyoainishwa katika aya 1.2.4.1 – 1.2.4.15, changamoto na upungufu uliojitokeza katika utekelezaji wa lengo hilo ni pamoja na: kasi ndogo ya uandaaji wa mipango ya matumizi ya ardhi ya wilaya na vijiji; kasi ndogo ya usimamizi na udhibiti wa uendelezaji miji na vijiji; kuendelea kuwepo kwa migogoro baina ya watumiaji mbalimbali wa ardhi; uhaba wa rasilimali katika uandaaji na utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi, uboreshaji wa maeneo ya kati ya miji na maeneo chakavu na uandaaji wa ramani za msingi zinazorahisisha upimaji wa ardhi; ongezeko la athari za mabadiliko ya tabianchi

yanayoathiri makazi, malisho, rasilimali za maji na kuhatarisha maisha na matumizi ya ardhi nchini; na maeneo ya katikati ya miji yenye thamani kubwa kuendelea kutumika bila ufanisi na tija.

Changamoto nyingine ni kutowekwa miundombinu muhimu kama vile barabara, nishati na maji katika maeneo yaliyotengwa kwa ajili ya matumizi mbalimbali; ukuaji tandavu wa miji; kasi kubwa ya ukuaji wa makazi yasiyopangwa; na ardhi kwa ajili ya mahitaji ya ufugaji wa samaki kutozingatiwa katika mipango ya matumizi ya ardhi.

1.2.5. Kuboresha na Kurahisisha Mifumo Iliyopo ya Usimamizi wa Ardhi na Kuboresha Ufanisi wa Mifumo ya Upatikanaji wa Ardhi

Mafanikio kadhaa yamepatikana katika utekelezaji wa lengo hili ikiwemo kurahisisha taratibu za utoaji wa huduma za ardhi na kuweka mifumo ya taarifa za ardhi inayopunguza muda na gharama. Sheria ya ardhi, Sura 113 na Sheria ya ardhi ya Vijiji, Sura 114 zimeweka ngazi mbalimbali za usimamizi na uendeshaji wa shughuli za sekta ya ardhi katika Ardhi ya Jumla na Ardhi ya Kijiji. Ugatuaji wa madaraka na majukumu ya usimamizi wa masuala ya ardhi umefanyika katika ngazi mbalimbali za utawala kutoka ngazi ya Wizara kwenda ngazi ya Mkoa na Halmashauri. Madaraka na majukumu hayo yametolewa kwa maafisa mbalimbali wakiwemo Maafisa Watendaji wa Vijiji; Halmashauri ya Kijiji; Maafisa Ardhi Wateule na Maafisa wengine katika Halmashauri za Majiiji, Manispaa, Miji na Wilaya. Vilevile, Kamishna wa Ardhi amekasimisha majukumu

ya usimamizi wa ardhi katika ngazi za mikoa kwa Makamishna Wasaidizi wa Ardhi wa Mikoa. Aidha, usimamizi wa Ardhi ya Hifadhi umekasimiwa katika mamlaka zinazohusika na hifadhi hizo. Uchambuzi wa masuala ya kisera yanayohusiana na lengo hili ikionesha mafanikio, upungufu na changamoto ni kama ifuatavyo: -

1.2.5.1. Upimaji wa Ardhi

Shughuli za upimaji ardhi ni jukumu muhimu katika mchakato wa usimamizi na utawala wa ardhi ikiwemo uwekaji wa miundombinu ya barabara, reli, viwanja vya ndege, bandari na madini. Lengo la upimaji ni kuainisha na kumega vipande vya ardhi kwa ajili ya umilikishaji ardhi, utozaji kodi na shughuli nyingine za utawala wa ardhi. Pia, upimaji ardhi hufanyika chini ya maji ili kuwezesha uandaaji wa ramani za umbile la nchi chini ya maji kwa matumizi mbalimbali. Katika kufanikisha upimaji wa ardhi, ni lazima kuwepo miundombinu ya upimaji na ramani yenye teknolojia ya kisasa inayotumia satelaiti na mifumo ya TEHAMA. Aidha, uwekaji wa miundombinu ya upimaji, vituo vya upimaji na alama za msingi ni muhimu kujengwa.

Mtandao wa alama za msingi wa upimaji wenye alama zaidi ya 1,041 za viwango mbalimbali ulisimikwa nchini katika mfumo wa kimataifa wa majira nukta (TAREF 11) na kujenga vituo vitatu (3) vya kielektroniki vya upimaji. Lengo la kuweka mfumo mpya wa

majira nukta ni kuwa na mfumo mmoja wa upimaji nchini tofauti na hali ilivyokuwa awali ili kuwezesha matumizi ya pamoja ya taarifa za upimaji na za kijiografia. Hata hivyo, pamoja na kujengwa mfumo mpya, taarifa za upimaji wa zamani zinaendelea kutumika. Katika kipindi cha utekelezaji wa Sera, takriban asilimia 25 ya ardhi yote nchini imepimwa ambayo inajumuisha viwanja 3,114,977 na mashamba 31,564.

Pamoja na mafanikio yaliyopatikana, kuna changamoto ya umbali mkubwa kati ya alama za upimaji na hivyo kufanya gharama za upimaji kuwa kubwa. Pia, hakuna mwongozo wa kisera wa upimaji wa kihandisi kama vile upimaji wa miundombinu ya barabara, reli, njia za umeme na migodi. Vilevile, kasi ndogo ya upimaji ardhi imesababishwa na uhaba wa vifaa, wapima ardhi, ukosefu wa rasilimali fedha na kuwa na vituo vichache vya kielektroniki vya upimaji.

Aidha, kumekuwepo na changamoto ya migogoro ya mipaka ya ardhi ya vijiji vilivyopimwa kati ya kijiji na kijiji; vijiji na mamlaka za hifadhi; na vijiji na watumiaji wengine wa ardhi. Hali hii imesababishwa na kutofafanuliwa vya kutosha utaratibu na namna mipaka ya vijiji inavyotakiwa kuwa wakati wa uanzishaji wa vijiji. Aidha, upimaji wa ardhi katika maji umefanyika kwa kiasi kidogo kutokana na kukosekana kwa

utaratibu wa upatikanaji wa taarifa za msingi za kuwezesha upimaji katika maji.

1.2.6. Kuboresha Mpangilio wa Uhusiano Baina ya Taasisi Mbalimbali Zinazohusika na Uendeshaji wa Masuala ya Ardhi au Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi ili Taasisi Hizo Zifanye Kazi zao kwa Uwazi Zaidi

Mafanikio yaliyopatikana kutokana na utekelezaji wa lengo hili ni pamoja na kuanzishwa kwa mfumo wa kimahakama na kiutawala wa utatuzi wa migogoro ya ardhi. Aidha, Sheria ya Mahakama za Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi, Sura 216 ilitungwa ambayo pamoja na mambo mengine inabainisha vyombo vya utatuzi wa migogoro ya ardhi, mamlaka yake na uhusiano baina ya vyombo hivyo. Vyombo hivyo ni Mahakama ya Rufaa, Mahakama Kuu Kitengo cha Ardhi, Mabaraza ya Ardhi na Nyumba ya Wilaya, Mabaraza ya Kata na Mabaraza ya Ardhi ya Vijiji. Uchambuzi wa masuala ya kisera yanayohusiana na lengo hili ikionesha mafanikio, upungufu na changamoto ni kama ifuatavyo: -

1.2.6.1. Utaratibu wa Kutatua Migogoro ya Ardhi

Mfumo wa kitaasisi wa utatuzi wa migogoro ya ardhi unahusu vyombo vilivyopewa jukumu la kutatua migogoro ya ardhi nchini. Ili kulinda haki za kumiliki ardhi, utaratibu wa kutatua migogoro ya ardhi uliwekwa kwa kutunga Sheria ya Mahakama za Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi, Sura 216 ambayo inabainisha vyombo vya utatuzi wa migogoro ya ardhi, mamlaka yake na mahusiano baina ya vyombo hivyo.

Vyombo vya utatuzi wa migogoro ya ardhi vinajumuisha vyombo visivyo na Sura ya

mahakama kamili na Mahakama. Vyombo hivi ni Mabaraza ya Ardhi ya Kijiji na Mabaraza ya Kata yanayosimamiwa na Ofisi ya Rais TAMISEMI, Mabaraza ya Ardhi na Nyumba ya Wilaya yanayosimamiwa na Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi na Mahakama Kuu na Mahakama ya Rufaa zilizopo chini ya usimamizi wa Wizara ya Katiba na Sheria. Mabaraza ya Ardhi na Nyumba ya Wilaya 139 yameundwa. Kati ya hayo, Mabaraza 93 yanatoa huduma na baadhi yanahudumia zaidi ya Wilaya moja. Tangu kuanzishwa kwa Mabaraza hayo mwaka 2003, jumla ya mashauri 211,030 yaliamuliwa kati ya mashauri 253,710 yaliyofunguliwa, sawa na asilimia 83.

Pamoja na mafanikio hayo, kuna changamoto za upungufu wa rasilimali watu na kukosekana kwa uratibu wa pamoja wa vyombo vya utatuzi wa migogoro ya ardhi na uelewa mdogo kuhusu Sera, Sheria, kanuni na miongozo ya sekta ya ardhi. Vilevile, vyombo vinavyoshughulika na utatuzi wa migogoro katika baadhi ya maeneo havipo au vilivyopo havifanyi kazi.

1.2.6.2. Mgongano kati ya Miliki za Kiserikali na Kimila

Sera ya Taifa ya Ardhi ya Mwaka 1995 iliweka wazi kuwa utangazaji wa maeneo ya kuendeleza kimji haufuti haki ya kumiliki ardhi

kimila. Kwa hiyo, uendelezaji ardhi katika maeneo mapya ya miji ulinde haki na maslahi ya haki za kimila zilizopo. Sera na sheria zilizopo zimeweka utaratibu wa kuhakikisha kuwa haki za kimila katika maeneo yaliyotangazwa kuwa ya kimji zinatambulika katika Ardhi ya Jumla kwenye maeneo hayo. Hata hivyo, kumekuwa na mgongano wa kiutawala baina ya mamlaka za vijiji na mamlaka za miji.

1.2.7. Kukuza Uwezo wa Kutunza Kumbukumbu za Miliki za Ardhi

Mafanikio yaliyopatikana katika utekelezaji wa lengo hili ni pamoja na kuanzishwa kwa mifumo mbalimbali ya kielektroniki ya utunzaji wa kumbukumbu na utoaji wa huduma za ardhi ambayo ni MOLIS na SRS. Hata hivyo, mifumo hiyo inatoa huduma kwa baadhi ya Idara. Ili kuhakikisha Idara zote zinatumia mifumo ya TEHAMA, Mfumo Unganishi wa Utunzaji wa Taarifa za Ardhi (ILMIS) ulibuniwa na ujenzi wake unaendelea. Aidha, upo mkakati wa kuanzisha mfumo shirikishi wa upatikanaji, utunzaji na utumiaji wa taarifa za kijiografia ili kuboresha mawasiliano kati ya taasisi mbalimbali zinazohusika na taarifa za kijiografia. Uchambuzi wa masuala ya kisera yanayohusiana na lengo hili ikionesha mafanikio, upungufu na changamoto ni kama ifuatavyo: -

1.2.7.1. Mfumo wa Taarifa za Ardhi

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 ilihimiza kuanzishwa mfumo wa kielektroniki wa kutunza kumbukumbu za ardhi ili kukuza uwezo wa kutunza kumbukumbu za miliki za ardhi na kuwezesha matumizi ya pamoja ya

taarifa za ardhi. Katika kutekeleza azma hii, mifumo mbalimbali ilianzishwa ikiwemo Mfumo wa Usimamizi wa Umilikishaji wa Ardhi (MOLIS) na Mfumo Unganishi wa Taarifa za Ardhi (ILMIS). Mfumo wa MOLIS unatumika katika Halmashauri 179 na Mfumo wa ILMIS unatumika katika Halmashauri sita (6) za Mkoa wa Dar es Salaam na Jiji la Dodoma. Lengo ni kusambaza Mfumo wa ILMIS katika Ofisi za Ardhi za Mikoa na Halmashauri zote nchini.

Mifumo hiyo imeunganishwa na Mfumo wa Ukusanyaji wa Maduhuli ya Serikali (GePG) na kusambazwa katika Halmashauri 184 nchini ili kuwawezesha wananchi kulipia maduhuli ya Serikali yatokanayo na ardhi. Mfumo wa ILMIS unawezesha utunzaji wa taarifa za kijiografia na zisizo za kijiografia. Vilevile, mfumo huu umeunganishwa na Mfumo wa Vitambulisho vya Taifa (NIDA) ili kuwezesha upatikanaji wa taarifa halisi za wamiliki wa ardhi nchini na kuepuka milki kutolewa kwa wasio raia wa Tanzania.

Hata hivyo, pamoja na matumizi ya mifumo hii, taarifa nyingi za ardhi hazijabadilishwa kutoka nakala ngumu kuwa nakala tete. Aidha, kuendelea kuwepo kwa taarifa katika nakala ngumu kunasababisha ugumu katika matumizi ya pamoja, upatikanaji wa taarifa, kutumia muda mrefu katika kutoa huduma na kuhatarisha usalama wa taarifa za ardhi.

1.2.7.2. Utayarishaji wa Ramani

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 ilielekeza Serikali kuandaa ramani za msingi zenye uwiano wa 1:50,000 na 1:2,500 pamoja na kudhibiti utayarishaji wa ramani nyingine kama za kitalii na maeneo maalum kwa lengo la kuhakikisha kuwa utayarishaji wa ramani unafanyika kwa mujibu wa sheria na kanuni.

Kwa muda mrefu, ramani za msingi hazijaandaliwa na hivyo utayarishaji wa ramani umeendelea kufanyika kwa kutumia ramani za msingi za zamani zisizoonesha taarifa halisi za ardhi zilizopo katika uwiano wa 1:50,000 mijini na vjijini. Utumiaji wa ramani hizo umekuwa ukifanyika kwa kufanya marejeo ya taarifa ardhini. Ili kukabiliana na changamoto hii, Serikali imebuni Mradi wa Kuimarisha Miundombinu ya Upimaji na Ramani inayotarajiwa kusaidia uandaaji wa ramani za msingi za uwiano wa 1:25,000 kwa maeneo ya vijijini na pia ramani za msingi za uwiano wa 1:2,500 kwa maeneo ya mijini.

Ili kudhibiti ubora wa ramani zinazozalishwa na sekta binafsi hususan ramani za kitalii na maeneo mengine, Sheria ya Upimaji Ardhi, Sura 324 inaelekeza ramani zote zinazoandaliwa zinatakiwa kuidhinishwa na Mkurugenzi wa Upimaji na Ramani. Vilevile, kumekuwa na changamoto kadhaa ikiwemo kukosekana kwa mfumo wa uratibu wa

uzalishaji, utunzaji na matumizi ya taarifa za kijiografia baina ya taasisi na watu binafsi.

1.2.8. Kulinda Rasilimali za Ardhi ili Ziweze Kutumika kwa Ufanisi na Kuleta Maendeleo Endelevu Nchini. Katika kutekeleza lengo hili, ulianzishwa mfumo wa kutambua na kulinda maeneo nyeti, maeneo ya wazi na maeneo mengine ya mijini, ardhi oevu, ardhi ya mwambao na maeneo hatarishi. Vilevile, taasisi za usimamizi na uendelezaji zilianzishwa ili kuimarisha matumizi, ulinzi na udhibiti wa maeneo hayo. Uchambuzi wa masuala ya kisera yanayohusiana na lengo hili ikionesha mafanikio, upungufu na changamoto ni kama ifuatavyo: -

1.2.8.1. Kulinda Maeneo ya Wazi na Maeneo Mengine ya Mijini

Ili kuhakikisha kwamba maeneo yote mijini yaliyotengwa kwa shughuli za umma yanatumika kwa shughuli zilizokusudiwa na yanalindwa, Kanuni ya Kuzuia na Kusimamia Maeneo ya Wazi iliyotangazwa kupitia Tangazo la Serikali Na. 88 la tarehe 9 Machi, 2018 imeweka utaratibu wa kuziwezesha Mamlaka za Upangaji kusimamia, kulinda na kuwezesha jamii kuendeleza maeneo ya wazi kwa utaratibu maalum. Aidha, Kanuni za Matumizi ya Ardhi zilizotangazwa kwenye Gazeti la Serikali Na. 91 la mwaka 2018 zimeweka utaratibu wa kufanya mabadiliko ya matumizi ya ardhi ikiwemo kuzuia mabadiliko ya matumizi ya maeneo ya wazi.

1.2.8.2. Maeneo Nyeti

Maeneo nyeti yanajumuisha maeneo ya kimkakati ya ulinzi na usalama wa nchi, vyanzo vya maji, maeneo ya kutupa taka, visiwa vidogo, milima, miteremko mikali, maeneo ya mikoko, ardhi oevu, mabonde ya mito, maeneo ya taka za madini, misitu, mito, mapito ya wanyamapori, maeneo ya urithi wa taifa, maeneo ya viumbe hai anuwai na maeneo yenye mifumo dhaifu ya ikolojia na Hifadhi za Taifa. Maeneo nyeti pia yanajumuisha fukwe za asili zenye urefu wa takriban kilometa 1,424 kuanzia Mtwara mpaka Tanga. Katika kulinda maeneo hayo, sheria mbalimbali zilitungwa ili kuzuia watu binafsi kumilikishwa. Aidha, Kanuni ya Mipangomiji ya Usimamizi wa Matumizi ya Fukwe na Mwambao zilitungwa kupitiaTangazo la Serikali Na. 85 la tarehe 9 Machi, 2018 ili kuweka utaratibu wa matumizi na uendelezaji ili kuhakikisha kwamba hauathiri mazingira na kuwanyima fursa wananchi kuyatumia.

1.2.8.3. Maeneo Oevu

Katika uandaaji wa Mipango ya Jumla na Mipangokina, maeneo oevu hutengwa maalum kwa ajili ya kuhifadhi vyanzo vya maji, kupunguza athari za mafuriko na kuboresha hali ya hewa kwenye miji. Maeneo haya yameendelea kutumika kwa ajili ya kulinda ikolojia ya miji na kuongeza maeneo ya kijani

hivyo kuboresha mandhari ya miji. Mamlaka za Upangaji zinawajibika kuyalinda maeneo hayo dhidi ya uvamizi au shughuli zisizoendana na matumizi yaliyokusudiwa.

1.2.8.4. Mwambao

Maeneo ya mwambao wa bahari na maziwa nchini yameendelea kutumika kwa matumizi mbalimbali ya kiuchumi na kijamii ikiwemo ujenzi wa hoteli za kitalii, makazi na maeneo ya kupumzika. Serikali imeendelea kulinda maeneo hayo kupitia Sheria ya Mazingira Na. 20 ya mwaka 2004, Sheria ya Ardhi, Sura 113 na Sheria ya Mipangomiji, Sura 355. Uendelezaji wowote katika maeneo hayo lazima ufanyike kwa kuzingatia uhifadhi wa mazingira.

1.2.8.5. Kulinda Maeneo Hatarishi

Uvamizi wa maeneo hatarishi katika miji umeendelea kushamiri licha ya kuwepo kwa Mamlaka za Upangaji zenye wajibu wa kusimamia uendelezaji wa miji nchini. Ili kukabiliana na changamoto hii, Serikali imeendelea kuzielekeza Mamlaka za Upangaji kuwashirikisha viongozi wa mitaa na vitongoji kuzuia ujenzi katika maeneo hayo. Aidha, usanifu wa Mipangokina na uandaaji wa Mipango ya Jumla unazingatia kubainisha maeneo hatarishi na kuyalinda kwa ajili ya manufaa ya umma na uhifadhi wa mazingira.

Changamoto na upungufu uliojitokeza katika eneo hili ni pamoja na baadhi ya maeneo nyeti kuvamiwa na kuendelezwa mfano, katika baadhi ya maeneo ya milima, fukwe na visiwa ambayo ni hatarishi kwa makazi ya binadamu hivyo yanatakiwa kutunzwa na kulindwa; maeneo ya ukanda wa pwani wa bahari na maziwa yana thamani kubwa kiuchumi lakini baadhi hayaendelezwi na hayana usimamizi madhubuti; kuongezeka kwa athari za mabadiliko ya tabianchi ikiwemo mafuriko; baadhi ya maeneo ya mipaka ya kimataifa kuvamiwa na wananchi na hivyo, kuwepo dalili za kuhatarisha usalama wa nchi; uvamizi wa maeneo yaliyotengwa mijini kwa matumizi ya umma; na kukosekana kwa mfumo wa kuratibu usimamizi na matumizi ya maeneo nyeti kiuchumi kwa maendeleo endelevu bila kuathiri mazingira.

SURA YA PILI

UMUHIMU, DIRA, DHIMA NA MALENGO YA SERA

2.1. Umuhimu wa Sera

Ardhi ni nguzo kuu ya shughuli za kiuchumi na kijamii na ni rasilimali ya msingi kwa maendeleo ya nchi. Mfumo wa umiliki ardhi nchini umeendelea kutoa mchango mkubwa katika maendeleo ya kiuchumi na kijamii kwa kuwezesha ujenzi wa viwanda, makazi, kilimo na ufugaji. Hivyo, Serikali imekuwa na wajibu wa kutoa haki sawa kwa wananchi ya kupata, kutumia na kunufaika na ardhi kwa maendeleo endelevu.

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 ilikuwa na madhumuni ya kukuza na kuhakikisha mfumo wa uhakika wa upatikanaji na umilikaji ardhi, kuhimiza matumizi bora ya rasilimali za ardhi na kuwezesha kuwepo kwa maendeleo ya kijamii na kiuchumi bila kuathiri mazingira. Malengo yaliyoainishwa katika Sera hii yalitekelezwa kwa kuweka mifumo ya umilikaji ardhi; kutoa fursa sawa za umilikaji ardhi; kuwa na mipango ya matumizi ya ardhi; kukuza uwezo wa kutunza kumbukumbu za ardhi; na kulinda rasilimali za ardhi. Malengo mengine yalikuwa ni kuhakikisha kuwa miliki za ardhi zilizopo hasa za kimila ambazo ndizo zinazotumika na watu wengi nchini zinatambuliwa kisheria; kuweka ukomo wa eneo la ardhi linaloweza kumilikishwa kwa mmiliki mmoja ili kuepusha watu kujilimbikizia ardhi au kuwa na ardhi kubwa kuliko uwezo wa kuiendeleza; na kuboresha mpangilio na uhusiano baina ya taasisi mbalimbali zinazohusika na uendeshaji wa masuala ya ardhi au utatuzi wa migogoro ya

ardhi ili kuongeza uwazi katika utekelezaji wa majukumu ya taasisi hizo.

Pamoja na utekelezaji wa malengo haya, katika uwezeshaji wa raia wote kuwa na haki sawa ya kupata ardhi, bado wanawake wanakosa haki hiyo kupitia urithi kutokana na kubaguliwa na baadhi ya mila na desturi. Vilevile, lengo la kuwa na matumizi endelevu ya ardhi halikutekelezwa kikamilifu kutokana na upungufu wa rasilimali ili kuwezesha uandaaji na utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi. Pamoja na kwamba mifumo ya usimamizi na upatikanaji wa ardhi imerahisishwa, bado kumekosekana mifumo ya kisera ya kuwataka wamiliki wa ardhi kusajili ardhi zao katika maeneo ya mipangomiji. Aidha, mpangilio wa taasisi zinazosimamia utatuzi wa migogoro ya ardhi umeboreshwa kwa kuanzisha vyombo mahsusi kwa ajili ya kushughulikia migogoro ya ardhi. Hata hivyo, lengo halikufikiwa kikamilifu kutokana na kukosekana kwa weledi, uadilifu, uhaba wa rasilimali na changamoto ya uratibu wa vyombo vya utatuzi wa migogoro ya matumizi ya ardhi. Aidha, kuna malalamiko kwamba vyombo hivi hususan katika ngazi ya kata vimeacha kutumia njia za usuluhishi na kujikita zaidi katika kutoa hukumu. Katika kuhakikisha rasilimali za ardhi zinaendelea kulindwa ili ziweze kutumika na kuleta maendeleo endelevu, utekelezaji wa lengo hili ulikosa mfumo wa uratibu katika usimamizi na uendelezaji wa maeneo zilipo rasilimali hizo na kutotumika kwa tija kwa baadhi ya maeneo yenye manufaa kiuchumi.

Migogoro ya matumizi ya ardhi imeendelea kujitokeza katika baadhi ya maeneo nchini kutokana na sababu mbalimbali ikiwemo uhaba wa ardhi. Wakati nchi inapata

uhuru mwaka 1961, Tanzania ilikadiriwa kuwa na watu 10,346,694 na kufanya gawio la ardhi kwa mtu kuwa wastani wa hekta 8.4. Idadi ya watu iliongezeka kufikia 17,036,499 mwaka 1978 na kufanya gawio la ardhi kwa mtu kuwa hekta 5.2. Katika sensa ya mwaka 2012, idadi ya watu ilifikia 43,625,354 ambapo wastani wa gawio la ardhi kwa mtu lilishuka hadi kufikia hekta 2.0 na kwa mwaka 2022 idadi ya watu ilikuwa 59,851,347 na wastani wa gawio la ardhi kwa mtu lilishuka hadi kufikia hekta 1.5. Aidha, Tanzania ni miongoni mwa nchi za Afrika zenye mifugo mingi ambayo idadi yake inaongezeka kwa kasi ikilinganishwa na ardhi iliyopo. Mifugo imeongezeka kutoka milioni 21.1 mwaka 1978 na ilifikia milioni 72.3 mwaka 2023 na hivyo wastani wa gawio la ardhi kwa mifugo ulishuka kutoka hekta 4.2 hadi kufikia hekta 1.3. Kutokana na hali hii, kuna umuhimu wa kuweka mfumo wa kisera wa kuwezesha ardhi kutumika kwa ufanisi na tija.

Vilevile, yapo masuala mapya yaliyoleta msukumo wa kufanya marekebisho ya Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995. Masuala hayo ni pamoja na kuweka utaratibu wa kuwaruhusu na kuwawezesha wawekezaji wa kigeni wanaotaka kuwekeza katika ujenzi wa nyumba kwa ajili ya kupunguza changamoto za makazi bora kupewa hatimiliki ili kuwawezesha kuuza nyumba watakazozijenga kwa taasisi au watu wenye uhitaji; kuweka utaratibu wa kuwezesha Diaspora raia wa nchi nyingine wenye asili ya Tanzania kunufaika na fursa ya haki za ardhi; kuweka utaratibu ambao utawezesha sehemu ya ukanda wa ardhi ya fukwe za bahari, maziwa na mipaka ya kimataifa kuwa Ardhi ya Jumla chini ya usimamizi wa Kamishna wa Ardhi ili kuweka ardhi hiyo chini ya usimamizi wa mamlaka moja;

kuweka mfumo wa kitaasisi wa kuratibu upatikanaji na matumizi ya taarifa za kijiografia ili kuwa na ubadilishanaji wa taarifa za kijiografia kwa urahisi miongoni mwa wadau; kuweka utaratibu wa kutoa milki za ardhi ndani ya maji kwa ajili ya kuboresha usimamizi wa shughuli zinazofanyika katika maeneo hayo; kuweka utaratibu wa kuwa na mipaka ya kimataifa iliyo imara na salama kwa kupima na kuhakiki; kuweka utaratibu wa usimamizi na uratibu thabiti wa uendelezaji wa maeneo ya visiwa na fukwe; kuweka muda wa kutosha kwa wamiliki wa ardhi kuiendeleza kabla ya kuchukua hatua kwa ukiukwaji wa masharti ya umiliki; na kuweka utaratibu wa kuzuia mianya iliyopo kwenye baadhi ya sheria ya kuhamisha ardhi kwa wageni.

Upungufu wa kisera na masuala mapya yaliyojitokeza yameleta chachu ya kuifanyia marekebisho Sera ya Taifa ya Ardhi ya Mwaka 1995 ili kuwezesha kutekeleza mipango ya kitaifa na kimataifa kwa ufanisi na hivyo kufikia malengo yaliyokusudiwa. Mipango hii ni pamoja na Dira ya Maendeleo ya Taifa, Malengo ya Maendeleo Endelevu 2030 na Mipango ya Taifa ya Maendeleo ambayo pamoja na mambo mengine, imejikita katika kujenga uchumi wa viwanda, kuongeza fursa za ajira na kupunguza umasikini.

Mipango ya kitaifa na kimataifa inahimiza kujenga uchumi shindani na wa viwanda kwa maendeleo ya watu ambapo katika sekta ya ardhi unalenga kuendeleza upangaji, upimaji na umilikishaji wa maeneo ya makazi, biashara, uwekezaji na huduma za jamii na hivyo, kuimarisha usalama wa milki na kukuza pato la Taifa. Aidha, Mipangomiji, Maendeleo ya Nyumba na Maendeleo ya Makazi yanahusisha makazi bora, miundombinu wezeshi

na upatikanaji wa huduma muhimu za jamii kulingana na mahitaji ya wananchi katika eneo husika. Mipango hiyo inahimiza kutekeleza yafuatayo: -

(i) Kuwezesha upatikanaji wa ardhi iliyopimwa kuwa chanzo kizuri na endelevu cha mapato ya Serikali kwa kutambua, kupanga, kupima, kumilikisha kila kipande cha ardhi pamoja na utoaji wa hatimiliki za ardhi nchini;
(ii) Kuandaa Mipango ya Jumla ya matumizi ya ardhi; kuendeleza miji, maeneo tengefu, visiwa na ukanda wa pwani; na kutenga ardhi ya kutosha (hazina ya ardhi) kwa ajili ya uwekezaji;
(iii) Kuimarisha uwekezaji katika ujenzi wa nyumba za gharama nafuu;
(iv) Kuhamasisha matumizi ya TEHAMA katika sekta ya ardhi;
(v) Kuwianisha mifumo ya usimamizi wa ardhi na mipango ya maendeleo ya sekta nyingine katika matumizi ya ardhi;
(vi) Mamlaka za Serikali za Mitaa kuwezesha upatikanaji wa ardhi ya akiba kwa ajili ya uwekezaji;
(vii) Serikali Kuu na Mamlaka za Serikali za Mitaa zitashirikiana kuweka miundombinu ya msingi katika ardhi ya akiba; na
(viii) Kuimarisha Mfuko wa Fidia ya Ardhi ili kurahisisha ulipaji wa fidia ya ardhi.

Pia, mipango hiyo inahimiza kuimarisha zaidi utawala wa ardhi na usalama wa milki nchini kwa kuboresha mifumo ya utoaji wa huduma za ardhi kwa njia ya kielektroniki. Aidha, inaelekeza kusogeza huduma za ardhi karibu na wananchi kwa kuimarisha Ofisi za Ardhi za Mikoa, kuzijengea uwezo

Mamlaka za Serikali za Mitaa kwa kuzipatia mafunzo, vifaa, rasilimali fedha na wataalam ili ziweze kutoa huduma za ardhi kwa ufanisi na kwa gharama nafuu.

Kadhalika, mipango imeelekeza kukamilisha uandaaji wa Mipango ya Jumla ya miji mbalimbali, kuandaa Mipangokina ya uendelezaji wa miji na makazi na kuandaa Mipangokina ya uendelezaji wa visiwa na fukwe, kuhimiza ujenzi wa miji ya pembezoni katika Majiji na Manispaa na kuendelea kutekeleza Programu ya Taifa ya Kurasimisha Makazi yasiyopangwa. Aidha, inalenga kupima ardhi katika maeneo ya mipaka ya nchi na kuzijengea uwezo Mamlaka za Serikali za Mitaa kwa kuzipatia rasilimali fedha, watu na vifaa vya kisasa vya upimaji ardhi na usanifu wa ramani na kuwapatia mafunzo stahiki watalaam wa ardhi.

Dira ya Maendeleo ya Taifa inatambua umuhimu wa sekta ya ardhi kama nguzo muhimu kwa ukuaji wa uchumi, usawa wa kijamii, na uendelevu wa mazingira. Usimamizi na matumizi bora ya rasilimali ardhi yana athari chanya katika sekta mbalimbali zikiwemo sekta za uzalishaji na huduma za jamii. Mathalan, takribani asilimia 65 ya watanzania wanategemea kilimo, hivyo kuifanya ardhi kuwa nyenzo muhimu kwa ukuaji wa uchumi. Kadhalika, sekta ya ardhi ina fursa kubwa ya kuchangia mapato ya Serikali na kuwezesha upatikanaji wa ajira. Hivyo ni muhimu kuimarisha sekta hii kwa maendeleo ya kiuchumi, kijamii na kimazingira kwa vizazi vya sasa na vijavyo.

Vilevile, Malengo ya Maendeleo Endelevu 2030 yanalenga katika kuhakikisha kwamba, ifikapo mwaka 2030 pamoja na mambo mengine, kunakuwa na miji na maendeleo ya

makazi ambayo ni jumuishi, salama, stahimilivu na endelevu.

Pamoja na marekebisho, Sera inaendelea kudumisha kanuni sita (6) za msingi za Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 ambazo ni:-

i) Ardhi yote ni ya umma na imekabidhiwa kwa Rais kama mdhamini kwa niaba ya raia wote;
ii) Haki ya kumiliki na kutumia ardhi iliyopatikana ama kwa kumilikishwa na Serikali au kimila ndiyo mifumo pekee ya kumiliki ardhi itakayotambuliwa;
iii) Kamishna wa Ardhi ataendelea kuwa mamlaka pekee ya utawala wa ardhi nchini;
iv) Kwa madhumuni ya usimamizi, ardhi ya umma itakuwa katika aina tatu ambazo ni Ardhi ya Hifadhi, Ardhi ya Kijiji na Ardhi ya Jumla;
v) Raia wa Tanzania ndiye atakayekuwa na haki ya kumiliki ardhi nchini na wasio raia watapata ardhi kwa ajili ya uwekezaji pekee; na
vi) Ardhi ina thamani na thamani hiyo itatambuliwa katika miamala ya ardhi.

2.2. Dira na Dhima

2.2.1. Dira

Kuwa na uhakika wa milki za ardhi, nyumba bora na makazi endelevu kwa ajili ya maendeleo ya kiuchumi na kijamii.

2.2.2. Dhima

Kuweka mazingira wezeshi ya kuleta ufanisi katika utoaji wa huduma za ardhi, nyumba na makazi.

2.3. Malengo ya Sera

2.3.1. Lengo la Jumla

Kuhakikisha kuna mfumo madhubuti wa umiliki wa ardhi, usawa katika upatikanaji ardhi, usimamizi na matumizi ya ardhi kwa maendeleo endelevu.

2.3.2. Malengo Mahsusi

Malengo mahsusi ya Sera ni: -

i) Kuimarishwa kwa mfumo wa umilikaji na uendeshaji ardhi ili kuwezesha raia wote kuwa na haki sawa ya kupata ardhi na kulinda ardhi ya Serikali;
ii) Kuwepo uwazi na haki katika utwaaji, ubatilishaji wa milki na ulipaji fidia;
iii) Kuimarishwa kwa mifumo ya usajili wa ardhi na miamala ya milki;
iv) Kuimarishwa kwa usalama wa milki za ardhi ya kilimo na ufugaji kwa ajili ya matumizi endelevu;
v) Kuwezesha matumizi endelevu ya rasilimali ardhi iliyotolewa kwa ajili ya uwekezaji;
vi) Kuimarisha mfumo wa uandaaji na utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi vijijini;
vii) Kuimarisha mfumo wa uandaaji, utekelezaji, usimamizi na udhibiti wa mipango ya matumizi ya ardhi mijini;
viii) Kuwa na mfumo unganishi na endelevu wa kutunza kumbukumbu za ardhi na taarifa za kijiografia;
ix) Kuimarisha usimamizi wa maeneo nyeti kwa maendeleo endelevu;
x) Kudhibiti migogoro ya ardhi na kuimarisha mfumo wa utatuzi;

xi) Kuimarisha mfumo wa upimaji ardhi na upatikanaji wa ramani;
xii) Kuwa na mipaka ya kimataifa iliyoimarishwa na salama;
xiii) Kuwa na mfumo fanisi wa usimamizi wa thamani na soko la ardhi;
xiv) Kuwa na usimamizi wa ardhi unaozingatia hifadhi ya mazingira na mabadiliko ya tabianchi;
xv) Kuwa na usawa wa kijinsia katika kupata haki za ardhi; na
xvi) Kuimarisha utawala bora katika usimamizi wa ardhi.

SURA YA TATU

HOJA, MALENGO NA MATAMKO YA SERA

3. 1. Suala: Umilikaji na Uendeshaji Ardhi

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 imeweka mfumo ulio wazi wa kuwezesha raia wote kuwa na haki sawa katika kupata na kumiliki ardhi. Ili kuhakikisha kuwa wananchi wanapata fursa sawa ya kupata ardhi na pia huduma za ardhi zinatolewa kikamilifu, sheria mbalimbali za ardhi zilitungwa. Sambamba na sheria hizi, madaraka ya usimamizi wa masuala ya ardhi yamegatuliwa kwenda katika ngazi za mikoa, wilaya na vjiji. Aidha, ili kusimamia vyema upangaji na uendelezaji ardhi, Halmashauri za Vijiji, Wilaya, Miji, Manispaa na Majiji; na Mamlaka za Miji Midogo zimepewa hadhi ya kuwa Mamlaka za Upangaji katika maeneo yao.

Raia wote wana haki sawa ya kupata ardhi kwa njia ya kupatiwa hatimiliki itolewayo kwa mujibu wa sheria ambayo humilikishwa kwa kipindi cha hadi miaka 99 na hati ya hakimiliki ya kimila ambayo hutolewa kwa umiliki wa muda usio na ukomo. Vilevile, takriban asilimia 75 ya ardhi nchini haijasajiliwa na hivyo, kuwepo changamoto za umiliki katika maeneo hayo. Pia, bado kuna malalamiko kutoka kwa umma kuhusu umiliki wa ardhi kwamba Hati za Hakimiliki za Kimila na Hatimiliki hazina hadhi sawa. Vilevile, baadhi ya mila na desturi zinabagua wanawake kupata ardhi ya ukoo hususan kwa njia ya urithi.

Kadhalika, Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 hairuhusu wasio raia wakiwemo Diaspora Raia wa nchi

nyingine wenye asili ya Tanzania kumiliki ardhi Tanzania isipokuwa kwa ajili ya uwekezaji kupitia Mamlaka za Uwekezaji kwa utaratibu wa Hakimiliki Isiyo Asili. Kwa msingi huo, Diaspora raia wa nchi nyingine wenye asili ya Tanzania wanakosa haki ya kununua, kumiliki, kurithi na kurithisha ardhi kwa kuzingatia asili yao ya Tanzania kama ilivyo kwa raia.

Licha ya kuwa na mfumo ulio wazi wa kitaasisi wa ngazi za madaraka katika usimamizi wa Ardhi ya Kijiji, Ardhi ya Hifadhi na Ardhi ya Jumla, huduma za usimamizi wa ardhi hazitolewi kwa ufanisi na kuna changamoto ya uvamizi. Pia, zipo changamoto katika umilikishaji na usimamizi wa ardhi ya Serikali; mathalan, ardhi hiyo kuwa chini ya usimamizi wa mamlaka tofauti kutokana na kuwepo katika aina tofauti za ardhi, kuvamiwa na kumegwa, kukosekana kwa taratibu za umilikishaji na gharama kubwa za umilikishaji.

Kutokana na changamoto ya watu kujilimbikizia ardhi, Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 ilielekeza uwekwe ukomo wa kiasi cha ardhi ambacho mtu anaweza kumilikishwa katika maeneo mbalimbali. Hata hivyo, hatua hii ilikabiliwa na changamoto ya utekelezaji kwa kuwa kiasi cha ardhi ambacho mtu anaweza kumilikishwa hakitegemei ukubwa wa ardhi pekee bali matumizi na uwezo wa kuiendeleza kwa ufanisi na tija. Vilevile, sehemu kubwa ya ardhi nchini haijatambuliwa na kumbukumbu zake hazijawekwa katika mfumo rasmi. Hali hii imesababisha kuwepo kwa changamoto za usimamizi, ongezeko la migogoro na ardhi husika kutochangia ipasavyo katika uchumi wa Taifa.

3.1.1. Lengo

Kuimarishwa kwa mfumo wa umilikaji na uendeshaji ardhi ili kuwezesha raia wote kuwa na haki sawa ya kupata ardhi na kulinda ardhi ya Serikali.

3.1.2. Matamko

Serikali:

i) Itahakikisha kuwa ardhi yote inaendelea kuwa ya umma chini ya Rais kama mdhamini kwa niaba ya raia wote na Kamishna wa Ardhi ataendelea kuwa mamlaka pekee ya utawala wa ardhi nchini;

ii) Itahakikisha kuwa hakimiliki na hakimiliki za kimila zinaendelea kuwa mifumo pekee ya umilikaji wa ardhi;

iii) Itahakikisha kuwa muda wa kumiliki ardhi kwa kupewa na Serikali hautazidi miaka 99 na hakimilki za kimila zinaweza kutolewa kwa muda usio na ukomo;

iv) Itahakikisha kuwa Halmashauri za Vijiji zinaendelea kusimamia Ardhi ya Kijiji na kwamba ugawaji au utoaji wa ardhi unaidhinishwa na Mkutano wa Kijiji;

v) Itahakikisha kuwa ugawaji wa Ardhi ya Kijiji unaofanywa na Halmashauri za Vijiji kwa ajili ya uwekezaji unakuwa na uangalizi wa Kamishna wa Ardhi;

vi) Itahakikisha upangaji, upimaji na umilikishaji ardhi unarahisishwa ili kuwezesha raia kumiliki ardhi na kwamba ardhi inatolewa kwa misingi ya kurejesha gharama za upatikanaji wa ardhi hiyo;

vii) Itahakikisha kuwa ardhi ya Serikali inawekewa utaratibu wa umilikishaji, usimamizi na uendelezaji;
viii) Itaweka utaratibu wa kuhakikisha kuwa kila mmiliki wa ardhi anatambuliwa na milki yake inasajiliwa;
ix) Itaimarisha utaratibu utakaolinda haki za ardhi dhidi ya vitendo vinavyoingilia haki hizo; na
x) Itaweka utaratibu utakaowezesha Diaspora raia wa nchi nyingine wenye asili ya Tanzania kupata haki za ardhi.

3. 2. Suala: Ubatilishaji Milki, Utwaaji Ardhi na Fidia

Utwaaji ardhi na ubatilishaji milki uliwekewa msisitizo katika Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995. Kwa kawaida, mtu au taasisi yoyote iliyopewa haki ya kumiliki ardhi, inapaswa kuwa na dhamana ya kutumia ardhi hiyo kwa muda wote wa milki hiyo. Sharti kubwa ni kwa mmiliki kuiendeleza ardhi hiyo kulingana na masharti aliyopewa. Sheria inampa Rais pekee mamlaka ya kubatilisha haki ya kumiliki ardhi pale mmiliki anapokiuka masharti. Kadhalika, sababu za ubatilishaji wa hakimiliki inajumuisha manufaa ya umma. Hata hivyo, taratibu za ubatilishaji zinaonekana kukosa uwazi hasa katika hatua za awali za utumaji wa ilani na muda mfupi wa kisheria wa kuendeleza ardhi.

Katika suala la utwaaji ardhi, Rais amepewa mamlaka ya kutwaa haki ya kumiliki ardhi kwa matumizi ya umma. Hata hivyo, kumekuwa na changamoto ya ucheleweshaji wa fidia hali inayosababisha malalamiko kutoka kwa wananchi. Vilevile, kumekuwepo na malalamiko kuhusu

hatma ya haki ya waathirika pale mradi unapoahirishwa au kufutwa.

3.2.1 Lengo

Kuwepo uwazi na haki katika utwaaji, ubatilishaji wa milki na ulipaji fidia.

3.2.2 Matamko

Serikali:

i) Itahakikisha kuwa mamlaka ya kugawa ardhi inaendelea kuwa na madaraka ya kupendekeza kubatilishwa kwa haki ya kumiliki ardhi pale ambapo masharti ya umiliki yamekiukwa;

ii) Itahakikisha kuwa wamiliki wa ardhi wanaelimishwa kupewa taarifa na muda wa kutosha kuendeleza ardhi kabla ya ubatilishaji wa milki au utwaaji wa ardhi; na

iii) Itaweka utaratibu wa kuhakikisha uwepo wa rasilimali fedha za kutosha kwa ajili ya kulipa fidia kabla ya kuanza kwa taratibu za utwaaji ardhi na fidia inayolipwa inamrejesha mmiliki katika hali aliyokuwa nayo au bora zaidi.

3. 3. Suala: Usajili wa Ardhi na Miamala ya Milki

Kutokana na mfumo wa utawala wa ardhi uliopo, usajili wa ardhi na miamala ya milki unategemea aina ya ardhi husika. Takriban asilimia 75 ya ardhi nchini haijasajiliwa na hivyo kukosekana kumbukumbu sahihi za kiasi cha ardhi kinachomilikiwa na wananchi na miamala ya ardhi. Pia, usajili wa ardhi ni wa hiari na hivyo, kuwa vigumu kuisajili ardhi yote nchini. Kutokana na hali hii, ni muhimu kusajili ardhi yote na kuwa na kumbukumbu sahihi za umiliki wa ardhi na hivyo, kuimarisha usalama wa milki pamoja na

kubaini kiwango cha ardhi iliyosalia na ambayo inaweza kupatikana kwa shughuli nyingine za maendeleo.

Katika Ardhi ya Kijiji imebainika kuwepo miamala mingi ya ardhi ambayo haijaidhinishwa na mamlaka husika wala kusajiliwa. Hali hii inaweza kusababisha baadhi ya watu kuhodhi ardhi kubwa na kuwanyima wananchi wengine fursa ya kupata ardhi na hivyo kuibua malalamiko na migogoro ya ardhi. Kumbukumbu sahihi za ardhi ni muhimu kwa ajili ya kuandaa mipango ya maendeleo na pia kwa ajili ya kulinda haki za milki za ardhi zilizopo. Uanzishaji na usimamizi wa masjala za Ardhi ya Kijiji katika vijiji 12,333 nchini umekuwa mgumu kutokana na changamoto ya upatikanaji wa rasilimali fedha. Changamoto nyingine ni kwamba mifumo ya taarifa za ardhi haijaunganishwa na mifumo ya taasisi nyingine za Serikali. Pia, kuna ongezeko la miamala ya ardhi iliyosajiliwa katika mifumo ya kianalogia ambayo haiwezi kuhifadhiwa kwa ufanisi.

Kwa upande mwingine, uhamisho wa milki za ardhi unahusisha nyaraka nyingi zinazohitaji kusainiwa na kuthibitishwa na mashahidi walioidhinishwa. Hata hivyo, hii haihakikishi uhalali wa muamala. Baadhi ya uhamishaji wa milki hupewa ridhaa bila kuangalia iwapo masharti yaliyotolewa katika hatimiliki yamezingatiwa. Zaidi ya hayo, bado kuna changamoto za wasio raia kusajiliwa kama wamiliki wa ardhi kupitia mianya mbalimbali mathalan mirathi na mauzo ya hisa za kampuni.

3.3.1 Lengo

Kuimarishwa kwa mifumo ya usajili wa ardhi na miamala ya milki.

3.3.2 Matamko

Serikali:

i) Itaweka utaratibu wa lazima wa kusajili kila kipande cha ardhi;

ii) Itaweka utaratibu wa lazima wa kusajili miamala yote ya ardhi mijini na vijijini; na

iii) Itahakikisha mianya inayowezesha wasio raia kumiliki ardhi kinyume na utaratibu uliowekwa inazibwa.

3. 4. Suala: Ardhi kwa Matumizi ya Kilimo na Ufugaji

Sehemu kubwa ya shughuli za kilimo na ufugaji zinafanyika katika ardhi ambayo haijapangwa. Kwa sababu hiyo, katika baadhi ya maeneo, shughuli hizo zinaingiliana na hivyo kusababisha migogoro ya matumizi ya ardhi. Kukosekana kwa usalama wa milki za ardhi, kuvamiwa kwa ardhi, mwingiliano wa matumizi na matumizi ya ardhi yasiyo endelevu kumechangia kupungua kwa uzalishaji wenye tija. Aidha, kumekuwepo na mifugo mingi ikilinganishwa na ardhi ya malisho iliyopo. Hali hii, imesababisha shughuli za ufugaji kufanyika hadi katika maeneo ya kilimo, maeneo hatarishi, Ardhi ya Hifadhi na maeneo oevu. Vilevile, mabadiliko ya tabianchi yanaathiri malisho, rasilimali maji na kuhatarisha maisha na matumizi ya ardhi nchini. Uhamishaji wa mifugo usiodhibitiwa husababisha migogoro ya matumizi ya ardhi kati ya wafugaji na jamii zenye makazi ya kudumu, maeneo ya hifadhi na mmomonyoko wa ardhi katika maeneo ambayo mifugo hiyo hupita.

Pamoja na mahitaji ya ardhi kwa ajili ya kilimo na ufugaji, kuna mahitaji ya ardhi kwa ajili ya mashamba ya ufugaji wa samaki. Hata hivyo, maeneo yanayofaa kwa shughuli hizo

hayajatambuliwa, kutengwa na kuwekewa utaratibu wa kutoa haki za ardhi.

3.4.1 Lengo

Kuimarishwa kwa usalama wa milki za ardhi ya kilimo na ufugaji kwa ajili ya matumizi endelevu.

3.4.2 Matamko

Serikali:

i) Itahakikisha maeneo yanayofaa kwa kilimo na ufugaji yanatambuliwa, yanatengwa na kulindwa;
ii) Itaweka utaratibu wa kulinda maeneo ya kilimo na ufugaji yanayotumiwa kwa pamoja baina ya vijiji;
iii) Itahakikisha uwepo wa njia maalum za mifugo zilizotengwa ili kuepuka migogoro ya matumizi ya ardhi; na
iv) Itahakikisha usalama wa haki za ardhi kwa ajili ya mashamba ya ufugaji wa samaki.

3. 5. Suala: Ardhi kwa Ajili ya Uwekezaji

Utaratibu uliopo ni kwamba wasio raia wanaweza kupata ardhi kwa ajili ya uwekezaji. Hata hivyo, bado kuna changamoto kwa wasio raia kuweza kupata ardhi kupitia mianya mbalimbali mathalan mirathi na mauzo ya hisa za kampuni. Vilevile, maeneo makubwa ya ardhi yamekuwa yakitolewa kwa watu au taasisi binafsi wakiwemo wawekezaji wa kigeni kwa ajili ya shughuli za uwekezaji ikiwemo kilimo na viwanda bila kujali uwezo wao wa kuyaendeleza. Matokeo yake baadhi ya maeneo hayo hubaki bila kuendelezwa na kuwa mashamba pori. Aidha, baadhi ya wawekezaji huweka rehani mashamba ili

kudhamini mikopo inayotolewa na taasisi za fedha lakini mikopo hiyo haitumiki kuendeleza mashamba hayo. Vilevile, pamoja na jitihada zinazofanywa na Serikali kuvutia uwekezaji katika maeneo mbalimbali nchini, kumekuwepo na malalamiko ya baadhi ya wananchi kutonufaika na uwekezaji huo.

Kadhalika, Serikali imeendelea kuvutia uwekezaji wa ndani na nje ya nchi katika sekta mbalimbali. Hata hivyo, ardhi iliyotengwa kwa ajili ya uwekezaji haikidhi mahitaji na haijawekewa miundombinu muhimu. Pia, kukosekana kwa uratibu wa upatikanaji wa fedha za fidia ili kuwezesha utwaaji wa ardhi katika maeneo yaliyopangwa kwa ajili ya shughuli za uwekezaji kumesababisha uhaba wa hazina ya ardhi. Aidha, kuna uhaba mkubwa wa nyumba bora na za gharama nafuu kutokana na wananchi, kampuni binafsi na taasisi za umma kutokuwa na rasilimali fedha za kutosha kuwezesha upatikanaji wa nyumba zinazokidhi mahitaji na kwa kuzingatia mipangomiji. Pia, nyumba nyingi zinajengwa na mtu mmoja mmoja kwa utaratibu ambao unafanya miji kupanuka na kutumia ardhi kubwa inayoweza kutumika kwa matumizi mengine ya kiuchumi na hivyo kuhitaji gharama kubwa za uwekaji wa miundombinu. Changamoto hii ingeweza kutatuliwa kwa kuvutia wawekezaji katika sekta ya milki ambao wangejenga nyumba kwa utaratibu uliopangwa na unaofaa kwa maendeleo ya miji na kuwawezesha kuuza nyumba hizo kwa taasisi na watu wenye uhitaji. Pamoja na uwepo wa fursa hii, wawekezaji wa nje katika sekta ya nyumba za makazi hawawezi kushiriki kikamilifu katika uwekezaji huo kwa kuwa mfumo wa kisera na kisheria uliopo hauwezeshi wawekezaji wa nje kuuza nyumba.

3.5.1 Lengo

Kuwezesha matumizi endelevu ya rasilimali ardhi iliyotolewa kwa ajili ya uwekezaji.

3.5.2 Matamko

Serikali:

i) Itahakikisha kuwa wasio raia na taasisi za kigeni hazimilikishwi au kupata ardhi kwa namna yoyote isipokuwa kwa ajili ya uwekezaji;
ii) Itahakikisha kwamba wawekezaji wanapewa ardhi kulingana na uwezo wa kuiendeleza na kutumia ardhi hiyo katika hali endelevu na kwamba maslahi ya raia kwenye maeneo hayo yanalindwa;
iii) Itaweka utaratibu wa kuwezesha upatikanaji wa manufaa endelevu kwa wamiliki wa ardhi itakayotumika kwa ajili ya uwekezaji isipokuwa uwekezaji katika miradi ya Serikali;
iv) Itaweka utaratibu wa kuwawezesha wasio raia na taasisi za kigeni kushiriki kikamilifu katika sekta ya milki kwa kujenga nyumba kwa ajili ya kuuza kwa taasisi na watu wenye uhitaji;
v) Itaweka utaratibu wa kuwawezesha wasio raia na taasisi za kigeni kununua nyumba nchini;
vi) Itaweka utaratibu utakaohakikisha fedha inayopatikana kutokana na ardhi ya uwekezaji iliyowekwa rehani inatumika kuendeleza ardhi au sehemu ya ardhi husika;
vii) Itatenga maeneo maalum kuwa akiba ya ardhi kwa ajili ya uwekezaji na kubainisha maeneo ya miundombinu wezeshi katika maeneo hayo; na

viii) Itaweka utaratibu wa kuhimiza utekelezaji wa masharti ya milki ya ardhi ya uwekezaji.

3. 6. Suala: Uandaaji na Utekelezaji wa Mipango ya Matumizi ya Ardhi Vijijini

Mipango ya matumizi ya ardhi ya vijiji huandaliwa kwa lengo la kutenga maeneo kwa ajili ya matumizi mbalimbali yakiwemo makazi, kilimo, ufugaji, viwanda na huduma za kijamii. Jumla ya Wilaya 48 kati ya 139 zimeandaliwa mipango ya matumizi ya ardhi. Vilevile, vijiji 2,944 kati ya vijiji 12,318 vilivyopo nchini vina mipango ya matumizi ya ardhi. Kasi ndogo ya uandaaji wa mipango ya matumizi ya ardhi ya wilaya na vijiji imesababishwa ukosefu wa rasilimali, mamlaka za upangaji kutotenga fedha kwa ajili ya uandaaji wa mipango na ushirikishwaji mdogo wa sekta binafsi na wadau mbalimbali katika kuandaa mipango ya matumizi ya ardhi. Vilevile, kasi ndogo imetokana na kukosekana kwa mfumo mahsusi wa uratibu na ushirikishwaji wa wadau.

Ardhi isiyopangwa na kusimamiwa inasababisha athari katika mazingira na migogoro ya matumizi ya ardhi baina ya wakulima, wafugaji, wachungaji, misitu, mapori, wanyamapori, wawekezaji na matumizi mengine. Aidha, takriban asilimia 90 ya ardhi ya kimila haijasajiliwa na wamiliki kupewa hati za hakimiliki za kimila kutokana na kutokuwepo kwa mipango ya matumizi ya ardhi ya vijiji.

3.6.1 Lengo

Kuimarisha mfumo wa uandaaji na utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi vijijini.

3.6.2 Matamko

Serikali:

i) Itahakikisha kuwa mipango ya matumizi ya ardhi ya vijiji inaandaliwa na kutekelezwa; na

ii) Itaweka utaratibu utakaowezesha wadau kushiriki katika uandaaji na utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi katika ngazi zote.

3. 7. Suala: Uandaaji, Usimamizi na Udhibiti wa Mipango ya Matumizi ya Ardhi Mijini

Upangaji na utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi mijini ni wajibu wa Mamlaka za Upangaji ambazo ni Halmashauri za Majiji, Manispaa, Miji na Mamlaka za Miji Midogo. Maendeleo endelevu na ukuaji wa miji huongozwa na Mipango ya Jumla na Mipangokina.

Mipango ya Jumla imekuwa ikiandaliwa kwa kasi ndogo ikilinganishwa na kasi ya uendelezaji wa miji, hali inayosababisha kuongezeka kwa makazi yasiyopangwa. Pia, juhudi zimeelekezwa kwenye kupanga miji iliyotangazwa rasmi na kuacha miji ya kati inayokua kwa kasi. Miji hii inajumuisha vitovu vya kibiashara na vitovu vya vijiji vilivyoiva kuendelezwa kimiji. Hali hii ikiendelea, vitovu vya kibiashara na vijiji hugeuka kuwa miji midogo isiyopangwa. Vilevile, katika maeneo yaliyotangazwa kuendelezwa kimji, mamlaka za vijiji zimeendelea kuwepo na hivyo kusababisha changamoto ya usimamizi.

Maeneo ya katikati ya miji na maeneo nyeti katika miji hayatumiki kikamilifu na baadhi ya majengo yameanza kuchakaa na hivyo kuhitaji kuendelezwa upya. Pia, uandaaji wa mipango ya uendelezaji upya wa maeneo chakavu unaathiriwa na upungufu wa rasilimali na

kutokuwepo kwa ramani za msingi zilizohuishwa. Uendelezaji wa miji mingi nchini ni tandavu hivyo kuhitaji uwekezaji mkubwa katika ujenzi wa miundombinu ya kiuchumi na kijamii. Takriban asilimia 73.4 ya wakazi wa mijini nchini wanaishi katika makazi yasiyopangwa. Makazi ya aina hii husababishwa na kutozingatiwa kwa taratibu za kisheria za kudhibiti mwenendo wa ugawaji, uuzaji na uendelezaji ardhi katika maeneo yasiyopimwa.

3.7.1 Lengo

Kuimarisha mfumo wa uandaaji, utekelezaji, usimamizi na udhibiti wa mipango ya matumizi ya ardhi mijini.

3.7.2 Matamko

Serikali:

i) Itahakikisha kuwa mipango ya matumizi ya ardhi mijini inaandaliwa, kutekelezwa na kudhibitiwa kwa kuzingatia dhana ya miji endelevu;
ii) Itahakikisha maeneo ya katikati ya Majiji, Manispaa na Miji yanaendelezwa upya;
iii) Itaweka utaratibu wa kutangaza maeneo yanayoiva kimji kwa kuzingatia ukubwa wa miji na mahitaji ya ardhi;
iv) Itaweka utaratibu wa kufuta mamlaka za vijiji katika maeneo yaliyotangazwa kuwa ya kimji;
v) Itahimiza ujenzi wa miji shadidi badala ya tandavu ili kuhakikisha miji inakuwa na mpangilio mzuri na yenye ufanisi; na
vi) Itahakikisha maeneo yenye makazi yasiyopangwa yanaainishwa na kurasimishwa.

3. 8. Suala: Mfumo wa Taarifa za Ardhi na Uratibu wa Taarifa za Kijiografia

Baadhi ya kumbukumbu za ardhi bado zinahifadhiwa katika karatasi na majalada. Utaratibu huu unapunguza ufanisi katika utoaji wa huduma za ardhi na ukusanyaji wa mapato yanayotokana na sekta ya ardhi. Juhudi zimefanyika kwa kuanzisha mifumo ya kielektroniki ya taarifa za ardhi. Hata hivyo, mifumo hiyo haikidhi mahitaji kwa kuwa haijaunganishwa na kutumika nchi nzima na haisomani na mifumo mingine ya baadhi ya Taasisi za Serikali. Pia, kumekuwepo na uhaba wa rasilimali kwa ajili ya ujenzi wa ofisi zote za ardhi za kutunza kumbukumbu za ardhi kwa kutumia mifumo ya kielektroniki na uelewa mdogo wa umma kuhusu matumizi ya mifumo ya kielektroniki.

Kwa muda mrefu kumekuwepo na changamoto ya upatikanaji, utunzaji, ubadilishanaji na utumiaji wa taarifa za kijiografia miongoni mwa taasisi zinazohusiana na sekta ya ardhi. Hali hii imesababishwa na kutokuwepo kwa mfumo mahsusi wa kuratibu ushiriki wa wadau muhimu katika upatikanaji na matumizi ya taarifa hizo. Taarifa za kijiografia zinatumika kwa matumizi mbalimbali ikiwemo tathmini ya mazingira, upangaji wa njia za usafiri, usafirishaji, mipango ya matumizi ya ardhi, usimamizi wa ardhi, huduma za uokoaji na dharura. Upatikanaji na ubadilishanaji wa taarifa za kijiografia unahusisha taaluma na taasisi tofauti. Aidha, taarifa za kijiografia zinahifadhiwa kwa namna tofauti katika nakala tete na ngumu ambapo ni vigumu kuzipata na hakuna uratibu wa pamoja wa kitaasisi wa kupata taarifa hizo.

3.8.1 Lengo

Kuwa na mfumo unganishi na endelevu wa kutunza kumbukumbu za ardhi na taarifa za kijiografia;

3.8.2 Matamko

Serikali:

i) Itahakikisha utunzaji wa kumbukumbu na utoaji wa huduma za ardhi unafanyika kielektroniki;
ii) Itahamasisha umma kuhusu matumizi ya mifumo ya kielektroniki katika kupata huduma za ardhi; na
iii) Itaweka mfumo wa kuratibu upatikanaji, utunzaji, usimamizi, matumizi ya pamoja na ubadilishanaji wa taarifa za kijiografia miongoni mwa wadau.

3. 9. Suala: Maeneo Nyeti

Maeneo nyeti yanasimamiwa na mamlaka mbalimbali zikiwemo maji, mazingira, maliasili na ulinzi ambazo zinasimamiwa na sheria tofauti. Maeneo haya yanajumuisha maeneo ya kimkakati ya ulinzi na usalama wa nchi; vyanzo vya maji; maeneo ya kutupa taka; visiwa vidogo; milima; miteremko mikali; maeneo ya mikoko; ardhi oevu; mabonde ya mito na fukwe. Maeneo mengine ni maeneo ya taka za madini; hifadhi za Taifa za misitu na wanyamapori; mito; maeneo ya urithi wa taifa; maeneo ya viumbe hai anuwai na maeneo yenye mifumo dhaifu ya ikolojia; maeneo ya wazi; hifadhi za kitamaduni; maeneo ya malikale; na maeneo ya hifadhi kwa ajili ya miundombinu iliyoko juu na chini ya ardhi kama vile barabara, reli, maji, gesi, simu, mafuta na huduma za kijamii.

Baadhi ya maeneo haya yamevamiwa na kuendelezwa mfano, baadhi ya maeneo ya milima, fukwe na visiwa ni

hatarishi kwa makazi ya binadamu hivyo yanatakiwa kutunzwa na kulindwa. Aidha, maeneo ya ukanda wa pwani wa bahari na maziwa yana thamani kubwa kiuchumi lakini baadhi hayaendelezwi na hayana usimamizi madhubuti. Pia, mabadiliko ya tabianchi, mathalan; mafuriko yameleta madhara makubwa kwa watu na uharibifu wa mali katika pwani za baadhi ya maziwa na bahari.

Vilevile, maeneo yaliyotengwa mijini kwa matumizi ya umma ikiwa ni pamoja na maeneo ya wazi, njia za miundombinu na huduma za umma, mara kwa mara hutumiwa vibaya au kuvamiwa na waendelezaji binafsi kwa kuwa hayalindwi, hivyo kuukosesha umma manufaa yaliyokusudiwa.

3.9.1 Lengo

Kuimarisha usimamizi wa maeneo nyeti kwa maendeleo endelevu.

3.9.2 Matamko

Serikali:

i) Itaweka utaratibu shirikishi wa kuratibu, kusimamia, kuendeleza na kulinda maeneo nyeti;
ii) Itaweka utaratibu wa kumilikisha baadhi ya maeneo nyeti ili yaweze kuendelezwa kiuchumi bila kuathiri usalama wa nchi na hifadhi ya mazingira; na
iii) Itaweka utaratibu wa kuhakikisha kuwa sehemu ya ukanda wa fukwe za bahari, maziwa na mito mikubwa iliyoko katika ardhi ya kijiji inakuwa Ardhi ya Jumla ili iweze kupangwa, kupimwa na kusimamiwa ipasavyo.

3. 10. Suala: Migogoro ya Ardhi

Vyombo vya utatuzi wa migogoro ya ardhi vinajumuisha vyombo visivyo na sura ya mahakama kamili na mahakama. Vyombo hivi ni Mabaraza ya Ardhi ya Kijiji na Mabaraza ya Kata yaliyo chini ya Ofisi ya Rais -Tawala za Mikoa na Serikali za Mitaa; Mabaraza ya Ardhi na Nyumba ya Wilaya yaliyo chini ya Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi na Mahakama Kuu na Mahakama ya Rufaa zilizo chini ya Wizara ya Katiba na Sheria. Lengo la kuanzisha mfumo huu lilikuwa ni kuweka utaratibu rahisi, kwa njia ya suluhu na rafiki katika kutatua migogoro ya ardhi. Hata hivyo, lengo lililokusudiwa linakwamishwa na kukosekana kwa uadilifu, uhaba wa rasilimali na changamoto ya uratibu wa vyombo hivyo. Vilevile, katika baadhi ya maeneo, vyombo vinavyoshughulika na utatuzi wa migogoro havipo au vilivyopo havifanyi kazi. Kwa upande mwingine, uelewa mdogo kuhusu sera, sheria, kanuni na miongozo ya sekta ya ardhi na uvamizi wa ardhi huchangia kuongezeka kwa migogoro ya ardhi.

3.10.1. Lengo

Kudhibiti migogoro ya ardhi na kuimarisha mfumo wa utatuzi.

3.10.2. Matamko

Serikali:

i) Itaimarisha mifumo ya udhibiti wa vyanzo vya migogoro ya ardhi;

ii) Itaimarisha mfumo wa usimamizi wa vyombo vilivyopo vya utatuzi wa migogoro ya ardhi ili vitoe huduma kwa ufanisi na tija;

iii) Itahimiza vyombo vya utatuzi wa migogoro ya ardhi kutumia njia ya usuluhishi kabla ya kusikiliza shauri na kutoa uamuzi; na
iv) Itahakikisha inatoa elimu kwa umma kuhusu sera, sheria, kanuni na miongozo inayosimamia sekta ya ardhi.

3. 11. Suala: Upimaji wa Ardhi na Ramani

Upimaji wa ardhi ni sehemu muhimu ya mchakato wa usimamizi wa ardhi. Upimaji ardhi nchini unafanywa kwa njia ya analogia ambapo takriban asilimia 25 ya ardhi nchini ndio imepimwa. Sehemu kubwa ya maeneo ya mijini yamepimwa kwa kushirikisha sekta binafsi kwa kutumia vipimo vya zamani vya jiometria na hivyo, vinahitaji kuhuishwa katika vipimo vipya vya ramani vya Mfumo wa Alama Kuu za Upimaji Tanzania wa mwaka 2011 (TAREF11).

Uhuishaji wa ramani za msingi hufanyika kwa kuongezea taarifa mpya za topografia zinazopatikana kwa njia za ukusanyaji wa taarifa kama vile upimaji wa anga, upimaji kwa misingi ya urefu wa mwanga, upimaji wa chini ya maji na upimaji wa kutumia satelaiti. Taarifa za ramani za msingi ni muhimu kwa ajili ya upangaji na utekelezaji wa miradi ya miundombinu kama vile uandaaji wa Mipango ya Jumla ya Miji, Mipango ya Matumizi ya Ardhi, usajili wa ardhi na ujenzi wa miundombinu ikiwemo reli, barabara, maji, mabomba ya mafuta, gesi na umeme. Uandaaji wa ramani za msingi pamoja na uboreshaji wa ramani zilizopo mara kwa mara ili ziendane na wakati uliopo haufanyiki kwa ufanisi kutokana na kutokuwepo kwa mfumo wa kitaasisi unaowezesha uandaaji, upatikanaji, utumiaji na usimamizi

wa ramani hizo. Kadhalika, vijiji vingi nchini vimepimwa lakini kuna migogoro mingi ya mipaka kati ya kijiji na kijiji; vijiji na mamlaka za hifadhi; na vijiji na watumiaji wengine wa ardhi. Hali hii inasababishwa na kutofafanuliwa vya kutosha utaratibu na namna mipaka ya vijiji inavyotakiwa kuwa wakati wa uanzishaji wa vijiji.

Ardhi chini ya maji ni kwa ajili ya matumizi ya umma na kwa sasa haitumiwi ipasavyo na watu binafsi hawaruhusiwi kutumia umbali uliobainishwa kutoka fukwe na mwambao. Matumizi mapya ya ardhi katika maji yanayofanywa na watu binafsi yanahusisha shughuli za ufugaji samaki katika maji ya umma, mashamba ya samaki na gati kwa ajili ya vyombo vya usafiri katika maji. Aidha, shughuli za kiuchumi zinazofanyika katika ardhi ya maji kama vile uvuvi, utafutaji na uchimbaji wa madini, mafuta na gesi; nishati jadidifu; utalii; usafiri na usafirishaji; na ujenzi katika maji hazijawekewa mfumo wa kisera. Sera ya Taifa ya Maji ya mwaka 2002 imeelekeza kuwekwa mfumo wa ugawaji wa maji utakaobainisha na kutenganisha ya haki ya kutumia maji na umiliki wa ardhi. Hata hivyo, ipo haja ya kuweka utaratibu wa kisera wa kusimamia uchumi wa rasilimali za maji (uchumi wa bluu) kwa kupima na kumilikisha ardhi katika maji ili rasilimali hii itumike kwa ufanisi na tija na kuleta manufaa endelevu kiuchumi na kijamii.

Upimaji ardhi chini ya maji unatoa taarifa za msingi za maumbile ya chini ya maji kwa ajili ya usalama wa usafiri, ujenzi, uvuvi, utafiti, uchimbaji wa mafuta, shughuli za utalii, usimamizi na utunzaji wa mazingira ya mwambao na chini ya maji. Hata hivyo, sehemu kubwa ya ardhi chini ya maji haijapimwa kutokana na gharama kubwa za huduma za

upimaji, uhaba wa wataalam na ukosefu wa vifaa vya kisasa. Hali hii inaikosesha Serikali fursa ya kusimamia kikamilifu rasilimali zilizo chini ya maji na kuendeleza uchumi wa bluu.

3.11.1 Lengo

Kuimarisha mfumo wa upimaji ardhi na upatikanaji wa ramani.

3.11.2 Matamko

Serikali:

i) Itaweka utaratibu wa kuhakikisha kuwa ardhi yote nchini inapimwa;
ii) Itaimarisha ushirikishwaji wa sekta binafsi katika upimaji wa ardhi;
iii) Itaweka utaratibu wa upimaji wa ardhi katika maji;
iv) Itaweka utaratibu endelevu wa upatikanaji wa ramani kwa matumizi mbalimbali;
v) Itaweka utaratibu wa namna ya mipaka ya vijiji itakavyotambuliwa; na
vi) Itahakikisha mipaka ya kiutawala ya vijiji, wilaya na mikoa inahakikiwa, inapimwa, inaimarishwa na kutunzwa.

3. 12. Suala: Uimarishaji Mipaka ya Kimataifa

Baadhi ya mipaka katika nchi za Afrika, ikiwemo Tanzania, iliasisiwa na wakoloni kupitia mkutano wa Berlin mwaka 1884 hadi 1885 chini ya Mkataba wa mwaka 1890. Mipaka hiyo ilionyeshwa kwa kutumia alama za mipaka ambazo zimewekwa katika umbali mrefu kutoka alama moja na nyingine. Jamhuri ya Muungano wa Tanzania ina mipaka

kumi ya kimataifa yenye urefu wa kilometa 1,703 katika eneo la nchi kavu na kilometa 2,834.36 katika maji.

Takriban asilimia 22 tu ya mipaka ya Tanzania ambayo imehakikiwa na kuimarishwa. Aidha, baadhi ya alama za mipaka zimeharibiwa na pia maeneo ya ukanda huru wa mipaka yanatumika kinyume na utaratibu. Hali hiyo imesababisha mwingiliano usiokuwa rasmi wa matumizi ya rasilimali katika maeneo ya mipakani na hivyo kuwepo viashiria vya kuhatarisha usalama wa nchi.

3.12.1 Lengo

Kuwa na mipaka ya kimataifa iliyoimarishwa na salama.

3.12.2 Matamko

Serikali:

i) Itahakikisha mipaka ya kimataifa inahakikiwa, kuimarishwa, kutunzwa na kuridhiwa mikataba;
ii) Itahakikisha kuwa mfumo wa taarifa za mipaka ya kimataifa unaanzishwa na kudumishwa; na
iii) Itahakikisha kuwa katika mipaka ya kimataifa ya nchi kavu, sehemu ya ukanda kutoka mstari wa mpaka wa kimataifa katika ardhi ya vijiji unakuwa Ardhi ya Jumla ili iweze kupangwa, kupimwa na kusimamiwa ipasavyo.

3. 13. Suala: Thamani na Soko la Ardhi

Uelewa kuhusu thamani ya ardhi umeongezeka na soko la ardhi limeendelea kukua na hivyo kuifanya sekta ya milki kuchangia katika pato la Taifa. Maendeleo katika sekta ya milki yamesababisha ongezeko la wadau wanaoshiriki katika sekta hiyo zikiwemo taasisi za fedha, mawakala wa milki, waendelezaji milki, wapangaji na wanunuzi.

Ongezeko la wadau katika sekta ya milki limesababisha kuongezeka kwa shughuli na uzalishaji wa taarifa katika soko ambavyo ni muhimu katika ukokotoaji wa thamani za ardhi na soko la ardhi lenye ufanisi. Hata hivyo, hakuna utaratibu uliowekwa wa kusimamia soko la milki pamoja na mapato ya Serikali yanayotokana na sekta ya milki. Matokeo yake, soko limegubikwa na ukosefu wa taarifa za kutosha na uwazi. Hali hii imesababisha sekta ya ardhi kutochangia kikamilifu katika pato la Taifa ikilinganishwa na fursa zilizopo.

Thamani ya ardhi inatofautiana kati ya eneo na eneo kulingana na sifa ya ardhi husika na ndiyo inayotumika katika miamala mbalimbali ikiwemo ulipaji fidia na ukadiriaji wa maduhuli yatokanayo na ardhi. Ukokotoaji wa thamani ya ardhi huzingatia viwango vinavyotokana na hali ya soko; na kanuni za kitaalam na kisheria. Uhuishaji wa viwango vya thamani ya ardhi umekuwa ukifanywa mara chache kutokana na upungufu wa rasilimali watu na fedha. Kadhalika, kwa kuwa ardhi ina thamani, ardhi ni mojawapo ya vyanzo vya mapato ya Serikali. Hata hivyo, kodi ya pango la ardhi na tozo nyingine hutozwa kwa ardhi iliyopimwa tu na kuacha ardhi ambayo haijapimwa kisheria na ambayo ndiyo kubwa.

3.13.1 Lengo

Kuwa na mfumo fanisi wa usimamizi wa thamani na soko la ardhi.

3.13.2 Matamko

Serikali:

i) Itahakikisha kuwa ardhi inaendelea kuwa na thamani na thamani hiyo inatambuliwa katika miamala ya ardhi;
ii) Itaweka utaratibu wa kusimamia na kuendeleza soko la ardhi na viwango vya thamani ya ardhi;
iii) Itaweka utaratibu wa kusimamia, kuendeleza na kudhibiti sekta ya milki; na
iv) Itahakikisha kila kipande cha ardhi kinachangia maduhuli ya Serikali.

MASUALA MTAMBUKA YA SERA

3. 14. Suala: Mazingira na Mabadiliko ya Tabianchi

Tanzania ni mojawapo ya nchi zilizoridhia mikataba na makubaliano ya kimataifa na kikanda kuhusu uhifadhi na utunzaji wa mazingira. Makubaliano haya yamejumuishwa katika sera zinazohusiana na mazingira na katika mipango na programu. Kwa upande mwingine, mahitaji ya rasilimali ardhi kwa ajili ya shughuli mbalimbali za kiuchumi ikiwemo kilimo, ufugaji, uchimbaji madini, nishati na ujenzi yameongezeka kutokana na kasi ya ongezeko la watu. Matokeo yake, mifumo mingi ya asili ya ikolojia duniani inakabiliwa na hatari ya uharibifu wa ardhi na upotevu wa bayoanuai.

Katika miaka ya hivi karibuni nchi imeshuhudia matukio ya mafuriko, ukame, hali ya hewa isiyotabirika na mmomonyoko wa ardhi ya fukwe na kingo za mito. Athari hizi pamoja na mambo mengine zinasababishwa na uharibifu wa mazingira kutokana na matumizi ya njia zisizofaa katika kilimo, kufuga mifugo mingi zaidi ya uwezo wa malisho, ukataji miti, uchomaji moto na uvamizi wa maeneo nyeti.

Majanga ya asili kama vile matetemeko, volkano, mafuriko, maporomoko ya ardhi na milipuko hutokea na kusababisha madhara katika jamii. Majanga haya yamekuwa hayashughulikiwi kwa ufanisi kutokana na upungufu wa kisera, kisheria na kutokuwepo kwa mifumo mahsusi ya kitaasisi ya kuwezesha upatikanaji na usimamizi wa ardhi kwa ajili ya matukio hayo.

3.14.1 Lengo

Kuwa na usimamizi wa ardhi unaozingatia hifadhi ya mazingira na mabadiliko ya tabianchi.

3.14.2 Matamko

Serikali:

i) Itaandaa na kusimamia utekelezaji wa mipango ya matumizi ya ardhi kwa kuzingatia uhifadhi wa mazingira na kudhibiti athari za mabadiliko ya tabianchi katika ardhi; na

ii) Itaweka utaratibu wa kuhakikisha maeneo ya umma yanatumika kama hifadhi ya muda kwa waathirika wa majanga yatokanayo na mabadiliko ya tabianchi.

3. 15. Suala: Jinsia

Sera na sheria hazibagui jinsia au kundi lolote la kijamii katika fursa ya kupata, kumiliki na kutumia ardhi. Hata hivyo, tamaduni, mila na desturi zimeendelea kutumika katika urithi wa ardhi ya ukoo na baadhi ya mila na desturi zinawapendelea wanaume zaidi ya wanawake katika umiliki wa ardhi hususan kwa njia ya urithi. Jitihada za kutokomeza tamaduni, mila na desturi za kibaguzi za kumiliki na kutumia ardhi kwa kutumia sheria hazijafanikiwa

kutokana na uelewa mdogo wa sera na sheria zilizopo kwa baadhi ya jamii.

3.15.1 Lengo

Kuwa na usawa wa kijinsia katika kupata haki za ardhi.

3.15.2 Matamko

Serikali: -

i) Itaweka utaratibu wa kuhakikisha kunakuwa na haki sawa za kijinsia katika kupata na kumiliki haki za ardhi;
ii) Itahakikisha wanawake wanakuwa na fursa sawa ya kupata haki za ardhi;
iii) Itahakikisha elimu ya usawa wa kijinsia kuhusu haki za kupata na kutumia ardhi inaendelea kutolewa; na
iv) Itahakikisha kunakuwepo na uwiano mzuri wa wanaume na wanawake katika vyombo vinavyohusika na utawala na usimamizi wa ardhi.

3. 16. Suala: Utawala Bora

Ardhi inagusa takriban sekta zote hivyo, ni muhimu usimamizi na utawala wa ardhi ukazingatia misingi ya uwajibikaji, uwazi, utawala wa sheria, uadilifu, usawa, ufanisi, tija na ushirikishwaji wa wadau katika maamuzi. Jitihada zimefanyika kujenga mfumo unaozingatia kanuni za utawala bora kwa kutoa huduma bora kwa wananchi na kuzuia migogoro ya ardhi. Pamoja na mafanikio yaliyopatikana katika baadhi ya maeneo, kumekuwa na upungufu katika

maeneo mengine ya utawala bora ambayo ni uadilifu, uwajibikaji na ufanisi.

3.16.1. Lengo

Kuimarisha utawala bora katika usimamizi wa ardhi.

3.16.2. Matamko

Serikali:

i) Itahakikisha maamuzi na usimamizi wa sekta ya ardhi unazingatia misingi ya sheria, uwajibikaji, uwazi, uadilifu, ufanisi na usawa; na

ii) Itaimarisha mfumo wa usimamizi, uratibu na uendelezaji wa sekta ya ardhi ikiwa ni pamoja na kuendelea kugatua shughuli muhimu za sekta ya ardhi katika ngazi za vijiji, mitaa na kata.

SURA YA NNE

MUUNDO WA KISHERIA

Serikali imeweka muundo wa kisheria unaowezesha usimamizi, uratibu na utekelezaji wa Sera ya Taifa ya Ardhi, 1995 Toleo la 2023. Hii ni nyenzo ya utekelezaji wa sera kwa lengo la kuhakikisha kuna mfumo madhubuti wa umiliki wa ardhi, usawa katika upatikanaji ardhi, usimamizi na matumizi ya ardhi kwa ajili ya kupunguza umaskini, kuzalisha mali na maendeleo endelevu. Hivyo, katika kuendeleza mafanikio yaliyopatikana, utekelezaji wa Sera hii utazingatia muundo wa kisheria utakaowezesha wadau kutekeleza majukumu yao kikamilifu.

4.1 Sheria za Ardhi

Sheria zinazosimamia sekta ya ardhi ni pamoja na Sheria ya Ardhi, Sura 113, Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sura 114, Sheria ya Utwaaji wa Ardhi, Sura 118, Sheria ya Mahakama za Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi, Sura 216, Sheria ya Upimaji Ardhi, Sura 324, Sheria ya Usajili wa Wataalam wa Upimaji Ardhi, Sura 270, Sheria ya Usajili wa Ardhi, Sura 334, Sheria ya Usajili wa Nyaraka, Sura 117, Sheria ya Umiliki wa Sehemu ya Jengo, Sura 416, Sheria ya Maeneo ya Mapumziko ya Umma, Sura 320 na Sheria ya Usajili wa Rehani za Mali Zinazohamishika, Sura 210. Sheria nyingine ni Sheria ya Mipangomiji, Sura 355, Sheria ya Upangaji wa Matumizi ya Ardhi, Sura 116, Sheria ya Usajili wa Wataalam wa Mipangomiji, Sura 426, Sheria ya Uthamini na Usajili wa Wathamini, Sura 138.

Sheria hizi zinaelekeza usimamizi wa Ardhi ya Jumla, Ardhi ya Hifadhi na Ardhi ya Kijiji, taratibu za utwaaji ardhi, taratibu na vyombo vya utatuzi wa migogoro ya ardhi, upimaji ardhi,

upangaji wa matumizi ya ardhi, udhibiti wa uendelezaji milki, usajili na miamala ya ardhi na usajili wa wataalam wa ardhi. Lengo la sheria hizi ni kuwezesha utoaji wa haki za ardhi na kuhakikisha haki za ardhi zilizopo katika hati zinalindwa, ugawaji ardhi usio na vikwazo, kuongeza usalama wa milki za ardhi, kuhimiza matumizi bora ya ardhi na rasilimali zake na kuwezesha maendeleo endelevu ya kiuchumi na kijamii.

Kutungwa kwa Sheria za Ardhi kulifuatiwa na kutungwa kwa kanuni zilizowezesha utekelezaji wa sera. Aidha, taasisi zilizoanzishwa na sheria na kanuni za ardhi zinafanya kazi. Hata hivyo, baadhi ya taasisi hazifanyi kazi vyema na baadhi zinaendelea kuundwa. Kwa mfano, Mabaraza ya Ardhi na Nyumba ya Wilaya hayajaanzishwa katika Wilaya zote kama inavyotakiwa kisheria.

4.2 Sheria Nyingine za Kisekta

Malengo na majukumu mbalimbali ya utendaji yaliyobainishwa katika sheria za ardhi yanatekelezwa na Mamlaka za Serikali za Mitaa. Hivyo, sheria hizi zinatakiwa kutumika pamoja na Sheria ya Serikali za Mitaa (Mamlaka za Wilaya), Sura 287 na Sheria ya Serikali za Mitaa (Mamlaka za Miji), Sura 288.

Pia, zipo sheria nyingine zinazohusiana na utendaji wa sekta ya ardhi ambazo kwa namna moja au nyingine, zinachangia katika utekelezaji wa sera. Sheria hizo ni pamoja na Sheria ya Madini, Sura 123, Sheria ya Hifadhi za Taifa, Sura 282, Sheria ya Hifadhi za Majini, Sura 146, Sheria ya Hifadhi za Wanyamapori, Sura 5, Sheria ya Mambo ya Kale, Sura 333, Sheria ya Misitu, Sura 323, Sheria ya Maeneo ya Malisho na Rasilimali za Vyakula vya Wanyama, Sura 180, Sheria ya Usimamizi wa Mazingira, Sura 191, Sheria ya Uwekezaji

Tanzania, Sura 38, Sheria ya Mamlaka za Miji (Kodi za Majengo), Sura 289, Sheria ya Makampuni, Sura 212 na Sheria ya Barabara, Sura 245. Utekelezaji wa Sera hii unaweza kulazimu sheria hizi kufanyiwa marekebisho au kutungwa kwa sheria mpya.

4.3 Ufanisi na Mgongano wa Sheria za Ardhi

Muundo wa kisheria ni muhimu katika kuhimiza uzingatiaji viwango, kanuni na taratibu ili kufikia malengo ya Sera. Muundo wa kisheria uliopo una ufanisi lakini kuna baadhi ya changamoto katika utekelezaji. Utekelezaji wa sheria za ardhi pamoja na mambo mengine umekuwa unakwamishwa na mpangilio wa kitaasisi ikizingatiwa kwamba watekelezaji wakuu wa sheria ni Mamlaka za Serikali za Mitaa wakati Wizara imekasimiwa jukumu la kuratibu shughuli za Mamlaka za Serikali za Mitaa. Aidha, utekelezaji wa sheria za ardhi umekuwa ukiathiriwa na uelewa mdogo wa umma kuhusu masuala ya ardhi; upungufu wa rasilimali watu na fedha; na kukosekana kwa uadilifu katika sekta ya ardhi.

Vilevile, baadhi ya sheria zimepitwa na wakati na hivyo kutoshughulikia ipasavyo changamoto zilizopo. Baadhi ya vipengele katika sheria za ardhi vinakinzana, kwa mfano, tafsiri ya neno ‘Ardhi ya Jumla’ katika Sheria ya Ardhi, Sura 113 inakinzana na Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sura 114 kwa kujumuisha katika tafsiri ya neno Ardhi ya Jumla ikimaanisha ‘Ardhi ya Kijiji isiyokaliwa na kutumika’. Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sura 114 inaendelea kuzingatia mila, desturi na kaida katika usimamizi wa Ardhi ya Kijiji ambapo baadhi ya mila, desturi na kaida zinapingana na Sheria ya Ardhi, Sura 113 na hivyo kuzuia upatikanaji wa ardhi kwa wanawake. Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sura 114 inazuia miamala ya Ardhi ya Kijiji kwa watu ambao si wanakijiji, jambo ambalo linasababisha

ugumu kwa wamiliki wa Hati za Hakimiliki za Kimila kupata mikopo kutoka taasisi za kifedha.

Pia, ipo changamoto ya uratibu baina ya sheria za ardhi na sheria za sekta nyingine zinazohusiana na masuala ya ardhi. Kwa mfano, uanzishaji wa vijiji unasimamiwa na Sheria ya Serikali za Mitaa (Mamlaka za Wilaya), Sura 287 ambapo vijiji vingi vimeanzishwa bila kuwekewa mipaka bayana na hivyo kusababisha migogoro ya mipaka baina ya vijiji husika. Aidha, upanuzi wa maeneo ya miji unafanyika bila kufuta usajili wa vijiji vilivyopo na hivyo kusababisha migogoro kati ya mamlaka za miji na vijiji.

4.4 Masuala ya Jumla ya Kisheria

Maeneo yaliyobainishwa kama sehemu ya kuanzia katika kuboresha muundo wa kisheria uliopo katika sekta ya ardhi ni yafuatayo: -

4.4.1 Kuweka muundo wa kisheria ili kudhibiti shughuli za uendelezaji milki na uwakala wa ardhi. Maeneo mengine yanajumuisha kutunga sheria za kusimamia ugawaji na usimamizi wa haki za ardhi katika maji. Aidha, kupitia upya sheria za ardhi ili kuwezesha usimamizi wa ardhi kielektroniki, kuweka utaratibu wa kutoa haki za ardhi kwa Diaspora raia wa nchi nyingine wenye asili ya Tanzania, kuwezesha wasio raia na wawekezaji wa kigeni katika sekta ya milki kupewa hakimiliki za ardhi na kuruhusu wasio raia kumiliki nyumba.

4.4.2 Kupitia upya Sheria ya Ardhi, Sura 113 na Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sura 114 ili pamoja na mambo mengine: -

i) Kuhakikisha kwamba Hati za Hakimiliki ya Kimila na Hati za Hakimiliki za Ardhi zinakuwa na hadhi sawa;
ii) Kujumuisha haki zote za ardhi zinazopatikana kupitia mamlaka za ugawaji wa ardhi;
iii) Kuwezesha uwepo wa wataalam wa sekta ya ardhi katika ngazi za Kata na Vijiji na kuongeza uwezo wa Halmashauri za Vijiji;
iv) Kudhibiti uzingatiaji wa masharti ya umiliki wa ardhi kabla ya miamala ya ardhi kufanyika; na
v) Kudhibiti ugawaji ardhi kwa ajili ya uwekezaji ikiwemo uendelezaji milki, tathmini ya miradi, sifa ya mwekezaji, mchakato wa kisheria na hatua za kuzuia kuhodhi ardhi.

Maeneo mengine yanajumuisha:

i) Mapitio ya Sheria ya Usajili wa Ardhi, Sura 334 ili kuwezesha usajili wa ardhi na miamala kielektroniki;
ii) Mapitio ya Sheria ya Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi, Sura 216 ili kuimarisha utendaji na uhusiano baina ya vyombo vya utatuzi wa migogoro ya ardhi;
iii) Mapitio ya Sheria ya Upimaji Ardhi, Sura 324 ili kuwezesha utekelezaji wa Sera; na
iv) Mapitio ya Sheria ya Upangaji wa Matumizi ya Ardhi, Sura 116 na Sheria ya Mipangomiji, Sura 355 ili kuziwezesha Kata na Mitaa kudhibiti uendelezaji wa ardhi.

4.4.3 Kuwianisha sheria za ardhi na sheria nyingine zinazosimamia upanuzi wa miji, madini, mazingira na

usimamizi wa Ardhi ya Hifadhi. Maeneo mengine yanayotakiwa kuwianishwa ni usajili wa Hati za Hakimiliki ya Kimila chini ya Sheria ya Usajili wa Ardhi, Sura 334 na Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sura 114. Aidha, kuwianisha Sheria ya Ardhi, Sura 113 na Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sura 114 kuhusu tafsiri ya Ardhi ya Jumla na Ardhi ya Kijiji.

4.4.4 Kurekebisha kanuni za Sheria za Upimaji wa Ardhi, Sura 324 ili kuleta ufanisi wa upimaji ardhi.

SURA YA TANO

MUUNDO WA KITAASISI, UFUATILIAJI NA TATHMINI

5.1 Muundo wa Kitaasisi

Utekelezaji wa Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 Toleo la 2023 unahitaji muundo mahsusi wa kitaasisi katika ngazi mbalimbali kuanzia ngazi ya Taifa hadi Kata na Kijiji. Utekelezaji utafanyika kwa ushirikiano kati ya Wizara yenye dhamana ya usimamizi wa ardhi nchini na Wizara, Idara zinazojitegemea, Wakala za Serikali, Sekta Binafsi na wadau wengine. Ili utawala wa ardhi kuwa wa wazi, haki na endelevu utahusisha uundaji wa muundo imara wa kitaasisi wa utekelezaji ambao utahusisha mapitio ya sheria zilizopo, kujenga uwezo katika maeneo yanayohusiana ili kuepuka mwingiliano wa mamlaka na kuzingatia kanuni na miongozo ya kiutendaji katika utekelezaji wa Sera.

Malengo makuu ya kitaasisi ya sera yanajumuisha kuboresha utawala wa ardhi na mifumo ya usimamizi, kuboresha mfumo wa kisheria wa sekta ya ardhi, kuimarisha mahusiano ya kiutendaji kati ya Serikali na wadau wengine na kuimarisha utawala bora. Lengo ni kuhakikisha kuwa mifumo na miundo ya utawala inazingatia utawala wa sheria, uwazi na ufanisi, inayohimiza uwajibikaji, inayotabirika, shirikishi na inayozuia mianya ya rushwa katika ngazi zote; na kuboresha utoaji wa huduma kwa umma, hususan kwa wananchi wa kipato cha chini na wanaoishi katika mazingira magumu.

Muundo wa Kitaasisi wa utekelezaji wa Sera utakuwa na miundo miwili (2) ya uratibu inayotegemeana. Miundo hiyo ni Wizara za Kisekta na Mamlaka za Serikali za Mitaa na Wizara

zisizo za kisekta. Mipangilio yake na majukumu yake ni kama ifuatavyo: -

5.1.1 Wizara za Kisekta na Mamlaka za Serikali za Mitaa

5.1.1.1 Wizara yenye Dhamana ya Sekta ya Ardhi

Wizara yenye dhamana ya masuala ya ardhi itatekeleza majukumu yafuatayo: -

i) Kuandaa na kusimamia utekelezaji wa Sera, Sheria, Kanuni, Miongozo na Mikakati ya uendelezaji wa Sekta ya Ardhi;

ii) Kuratibu utekelezaji wa sera na kusimamia maendeleo ya sekta ya ardhi; kugatua huduma za utawala na rasilimali kwa ajili ya usimamizi wa ardhi; na kutoa elimu kwa umma kuhusu sera na sheria za ardhi;

iii) Kuwezesha uandaaji, utekelezaji na usimamizi wa mipango ya matumizi ya ardhi katika maeneo ya miji na vijiji kwa matumizi mbalimbali;

iv) Kusimamia na kuwezesha upimaji wa ardhi na kutayarisha ramani, kumilikisha ardhi, kusajili hatimiliki za ardhi na nyaraka za kisheria, kusimamia uthamini wa mali na kuimarisha utunzaji wa kumbukumbu za ardhi;

v) Kuwezesha majadiliano na makubaliano kati ya wawekezaji na Wizara yanayohusiana na sekta ya ardhi ili uwekezaji unaokusudiwa ulete tija na manufaa endelevu kwa jamii; na

vi) Kuhamasisha na kukuza ushiriki wa sekta binafsi katika upangaji na upimaji wa ardhi.

5.1.1.2 Wizara Zinazohusiana na Sekta ya Ardhi

Wizara hizo ni pamoja na Wizara inayohusika na masuala ya Tawala za Mikoa na Serikali za Mitaa, Kilimo, Umwagiliaji, Mifugo, Uvuvi, Misitu, Utalii, Wanyamapori, Maji, Mazingira, Ujenzi, Uchukuzi, Uwekezaji, Ulinzi, Viwanda, Afya, Nishati, Madini, Maendeleo ya Jamii, Jinsia na Makundi Maalum. Wizara hizi zitakuwa na majukumu ya jumla yafuatayo: -

i) Kuratibu utekelezaji wa sera katika sekta husika na kusimamia maendeleo ya sekta ya ardhi;
ii) Kulinda ardhi iliyotengwa kwa matumizi mbalimbali;
iii) Kugatua huduma za utawala wa ardhi na rasilimali;
iv) Kuandaa au kupitia upya sera, sheria na mikakati ya utekelezaji wa majukumu ya sekta kwa kuzingatia usimamizi endelevu wa ardhi;
v) Kuweka miundombinu wezeshi katika ardhi iliyotengwa kwa ajili ya matumizi mbalimbali ikiwemo uwekezaji;
vi) Kujenga uelewa kwa umma kuhusu masuala ya ardhi; na
vii) Kutoa taarifa kuhusu utekelezaji wa Sera ya Taifa ya Ardhi katika sekta zao.

5.1.1.3 Majukumu Mahsusi ya Wizara Zinazohusika na Sekta ya Ardhi

a) Wizara yenye dhamana ya Kilimo itakuwa na majukumu yafuatayo: -
   i) Kubainisha ardhi inayofaa kwa kilimo na kuhimiza kilimo cha tija; na
   ii) Kulinda ardhi yote iliyotengwa kwa ajili ya kilimo dhidi ya uvamizi.

b) Wizara yenye dhamana ya mifugo na uvuvi itakuwa na majukumu yafuatayo: -
   i) Kutambua ardhi kwa ajili ya ufugaji na kuhakikisha uwepo wa matumizi endelevu na yenye tija; na
   ii) Kulinda ardhi yote iliyotengwa kwa ajili ya ufugaji dhidi ya uvamizi.

c) Wizara yenye dhamana ya hifadhi na maliasili itakuwa na majukumu yafuatayo: -
   i) Kutambua ardhi kwa ajili ya hifadhi; na
   ii) Kuhakikisha kuwa Ardhi ya Hifadhi inalindwa dhidi ya uvamizi.

d) Wizara yenye dhamana ya afya, maendeleo ya jamii, jinsia na Makundi Maalum itakuwa na majukumu yafuatayo: -
   i) Kutambua maeneo kwa ajili ya huduma za afya na makundi maalum ya jamii; na
   ii) Kulinda ardhi iliyotengwa kwa ajili ya huduma za afya dhidi ya uvamizi.

e) Wizara yenye dhamana ya ulinzi itakuwa na majukumu yafuatayo: -
   i) Kulinda ardhi wanayoimiliki; na
   ii) Kulinda ardhi ya eneo la mipaka ya nchi.

f) Wizara yenye dhamana ya ujenzi na uchukuzi itakuwa na jukumu la kuhakikisha kuwa maeneo yaliyotengwa kwa ajili ya miundombinu hususan barabara, reli, usafiri katika maji na usafiri wa anga yanatambuliwa na kulindwa dhidi ya wavamizi.

g) Wizara yenye dhamana ya nishati itakuwa na majukumu yafuatayo: -
   i) Kutambua maeneo yanayofaa kwa ajili ya miundombinu ya nishati; na
   ii) Kulinda maeneo ya miundombinu ya nishati dhidi ya uvamizi.

h) Wizara yenye dhamana ya madini itakuwa na majukumu yafuatayo: -
   i) Kuhakikisha kuwa maeneo yote kwa ajili ya utafiti na uchimbaji wa madini yanatambuliwa na yanalindwa dhidi ya uvamizi;
   ii) Kuhakikisha kuwa kabla ya kuanza shughuli za uchimbaji madini haki za ardhi zitakazoathiriwa na utafiti au

uchimbaji madini kwa namna yoyote zinafidiwa; na

iii) Kuhakikisha kuwa baada ya shughuli za uchimbaji madini, ardhi katika maeneo husika inarejeshwa katika hali yake.

i) Wizara yenye dhamana ya maji itakuwa na jukumu la kulinda ardhi ya vyanzo vya maji na miudombinu ya maji dhidi ya uvamizi.

j) Wizara yenye dhamana ya viwanda na uwekezaji itakuwa na jukumu la kuwezesha uwekezaji na kuratibu uwekaji wa miundombinu katika ardhi iliyotengwa kwa ajili ya uwekezaji.

k) Wizara yenye dhamana ya katiba na sheria itakuwa na majukumu yafuatayo:-
   i) Kuhakikisha sheria mbalimbali zinazohusiana na masuala ya utawala na usimamizi wa ardhi zinazotungwa hazigongani;
   ii) Kuelimisha umma kuhusu sheria zinazohusiana na ardhi;
   iii) Mahakama itahakikisha kuwa uamuzi kuhusu masuala ya ardhi unafanyika kwa kuzingatia misingi ya sheria na kanuni zilizopo;
   iv) Kutoa haki pale inapotakiwa ili kulinda maisha na mali; na

v) Kuwa mpatanishi wa migogoro na migongano inayohusiana na sekta ya ardhi.

5.1.1.4 Sekretarieti za Mikoa na Mamlaka za Serikali za Mitaa

Sekretarieti za Mikoa zitaandaa mazingira mazuri kwa ajili ya Mamlaka za Serikali za Mitaa kufanya kazi kwa ufanisi na kufuatilia utendaji wa sekta ya ardhi. Mamlaka za Serikali za Mitaa zina dhamana ya maendeleo ya ardhi katika maeneo yao hivyo kuwa sehemu ya maamuzi ya maendeleo ya sekta. Malengo na wajibu wa kiutendaji wa Mamlaka za Serikali za Mitaa katika maendeleo ya sekta ya ardhi ni pamoja na:

i) Kushirikiana na wataalam katika kutambua na kupitisha maamuzi yanayohusu maendeleo ya ardhi katika maeneo yao kwa ajili ya ustawi wa kiuchumi na kijamii;

ii) Kuimarisha uwezo na kurahisisha taratibu za kitaasisi kwa ajili ya ukadiriaji na ukusanyaji wa mapato yatokanayo na ardhi pamoja na usuluhishi wa migogoro baina ya watumiaji wa ardhi;

iii) Kusimamia Ardhi ya Kijiji kwa kuhakikisha kwamba Halmashauri za vijiji zinaendelea kusimamia Ardhi ya Kijiji na kwamba sheria na taratibu zinaweka

mipaka ya madaraka ya Watendaji na Halmashauri za Vijiji;

iv) Kutekeleza sheria na kanuni zinazohusiana na sekta ya ardhi; na

v) Kutekeleza majukumu mengine yatakayoainishwa katika sheria.

5.1.1.5 Taasisi na Wakala katika Sekta ya Ardhi

Taasisi na wakala wa Serikali zinazohusika na utekelezaji wa sera hii zina jukumu la kusimamia na kuendeleza sekta ya milki ikijumuisha ujenzi wa nyumba, utafiti wa vifaa vya ujenzi wa nyumba za gharama nafuu, utayarishaji wa mipango ya matumizi ya ardhi ya wilaya na vijiji na kuandaa na kuendeleza wataalam wa sekta ya ardhi. Taasisi hizi na Wakala wa Serikali zitashirikishwa kikamilifu katika utekelezaji wa sera hii.

5.1.1.6 Bodi na Taasisi za Kitaaluma

Bodi na taasisi za kitaaluma zina jukumu la kukuza utaalam kwa mtazamo wa kuhakikisha kuna ubora wa kitaaluma wa viwango vya juu na maadili ya kitaaluma. Taaluma zinazosimamiwa na bodi na taasisi hizi ni Upimaji Ardhi, Mipangomiji, Ubunifu Majengo, Ukadiriaji Majenzi, Uhandisi, Uthamini na Uwakala wa Milki.

5.1.1.7 Hazina ya Ardhi na Mfuko wa Fidia ya Ardhi

Kuhusu ardhi kwa ajili ya uwekezaji, Serikali imeboresha mazingira ya uwekezaji wa ndani na nje kwa kubainisha na kutenga ardhi kwa ajili ya uwekezaji na shughuli mbalimbali za kiuchumi na kijamii. Ardhi kwa ajili ya uwekezaji ni miongoni mwa matumizi yanayopewa kipaumbele katika uandaaji wa Mipango ya Jumla na Mipangokina unaofanywa na Mamlaka za Upangaji nchini. Ili kuwezesha upatikanaji wa ardhi kwa ajili ya matumizi mbalimbali ya umma na uwekezaji, Serikali imeanzisha Mfuko wa Fidia ya Ardhi. Mfuko unasimamiwa na Bodi ambayo pamoja na mambo mengine ina jukumu la kufuatilia masuala yote ya fidia zinazolipwa na Wizara, Taasisi za Umma pamoja na wawekezaji.

5.1.1.8 Mfuko wa Kuwezesha Sekta ya Ardhi

Serikali ilianzisha Mfuko wa kuwezesha upangaji, upimaji na umilikishaji ardhi kwa utaratibu wa kurejesha gharama (Plot Development Revolving Fund – PDRF). Utekelezaji wa shughuli za mfuko huu ulifanyika kwa mafanikio. Vyanzo vya fedha za mfuko vilitokana na tozo ya mbele inayotozwa wakati wa umilikishaji ardhi na ada na tozo za upimaji ardhi. Mwaka 2016, mfuko huo ulisitishwa na hivyo kuwepo

changamoto za utekelezaji wa malengo yaliyokusudiwa.

Sekta ya ardhi inawezeshwa kifedha kutokana na bajeti ya Serikali ambayo imekuwa haitoshelezi kugharamia shughuli zote zinazohusu utekelezaji wa sera hii. Hivyo, ili kutekeleza malengo ya sera kwa ufanisi na tija, kuna umuhimu wa kuanzisha mfuko endelevu wa kuwezesha utekelezaji wa majukumu ya sekta ya ardhi.

5.1.2 Wizara Zisizo za Kisekta

5.1.2.1 Wizara Nyingine

Wizara nyingine za Serikali zitahakikisha kuwa malengo ya Sera yanafikiwa kwa ufanisi kwa kutekeleza majukumu yao yanayohusiana na sekta ya ardhi. Wizara hizi ni pamoja na Ofisi ya Waziri Mkuu, Wizara zinazohusika na Utumishi na Utawala Bora, Tawala za Mikoa na Serikali za Mitaa, Mazingira, Fedha na Mipango, Mambo ya Ndani ya Nchi, Katiba na Sheria na Mambo ya Nje. Mgawanyo wa majukumu yao yanayohusiana na sekta ya ardhi ni kama ifuatavyo: -

i) Ofisi ya Waziri Mkuu itaratibu shughuli mtambuka za Serikali zinazohusiana na sekta ya ardhi zikiwemo sera na masuala yanayogusa wizara na taasisi mbalimbali;

ii) Wizara inayohusika na Utumishi na Utawala Bora itahakikisha uwepo wa rasilimali watu katika ngazi zote za utawala na usimamizi wa ardhi;
iii) Wizara inayohusika na Tawala za Mikoa na Serikali za Mitaa itahakikisha kwamba Mamlaka za Serikali za Mitaa zinatekeleza majukumu yake kulingana na sheria zilizozianzisha;
iv) Wizara inayohusika na Mazingira itafuatilia masuala ya mazingira ambayo yanaendana na utekelezaji wa Sera ya Taifa ya Ardhi;
v) Wizara inayohusika na Fedha na Mipango itatafuta na kugawa rasilimali fedha kwa ajili ya kugharamia shughuli za sekta ya ardhi;
vi) Wizara inayohusika na Mambo ya Ndani ya Nchi itahusika katika kuchukua hatua dhidi ya ukiukaji wa sheria;
vii) Wizara inayohusika na masuala ya Katiba na Sheria itatoa haki pale inapotakiwa ili kulinda maisha na mali na kuwa mpatanishi wa migogoro na migongano inayohusiana na ardhi; na
viii) Wizara inayohusika na Mambo ya Nje itahakikisha kuna diplomasia ya uchumi sambamba na kuratibu masuala yanayohusu Diaspora na mipaka ya kimataifa katika maji na nchi kavu.

5.1.2.2 Taasisi za Umma za Nje na Wakala

Muundo huu unajumuisha washiriki rasmi, wasio rasmi na asasi za kiraia katika usimamizi wa Sera. Wakala na Taasisi zinazohusika ni zile zinazojishughulisha na uwekezaji, mazingira, viwanda, kilimo, uchimbaji madini, mifugo, wanyamapori na hifadhi, miundombinu, nishati, bahari na misitu.

Ili kuondoa migongano katika utawala na usimamizi wa masuala ya ardhi, Waziri mwenye dhamana ya ardhi atakuwa na madaraka katika masuala yote ya ardhi. Inapobidi kukasimu madaraka, utatolewa utaratibu wa mtiririko wa uwajibikaji kwa umma.

5.1.2.3 Taasisi za Kitaaluma na Utafiti

Taasisi za kitaaluma na utafiti ambazo zina uhusiano wa moja kwa moja katika utekelezaji wa Sera zimepewa mamlaka ya kutoa mafunzo ya muda mrefu na mfupi ili kukidhi mahitaji ya wataalam katika sekta ya ardhi. Hii ni pamoja na programu maalum za mafunzo, kufanya tafiti, kutoa ushauri wa kitaalam, kusambaza matokeo ya tafiti, kutekeleza programu za nje na kutoa ushauri wa huduma za ardhi kwa Serikali na sekta binafsi.

5.1.2.4 Sekta Binafsi

Sekta binafsi itahimizwa kushiriki katika upatikanaji wa rasilimali kwa ajili ya uendelezaji wa ardhi katika upangaji, upimaji, uendelezaji milki, uwekezaji na kujenga uelewa kwa umma kupitia utaratibu wa ubia kati ya Serikali na sekta binafsi.

5.1.2.5 Mashirika ya Kijamii

Mashirika yasiyo ya kiserikali, taasisi za kidini na asasi za kiraia zinahusika katika ushawishi, utetezi na utoaji wa elimu kwa umma kwa kuzingatia sera, sheria, kanuni na miongozo ya Serikali ili kuhakikisha kwamba malengo ya Sera yanafikiwa.

5.1.2.6 Wadau Wengine

Wadau wengine katika sekta ya umma na binafsi ambao wanatoa huduma muhimu katika sekta ya ardhi ni: -

i) Vyombo vya habari ambavyo ni muhimu katika kusambaza habari na elimu kwa umma kuhusiana na Sera na Sheria zinazohusiana na sekta ya ardhi; na
ii) Watoa huduma za kisheria ambao watatekeleza jukumu muhimu la kushughulikia masuala yanayohusu ardhi katika vyombo vya sheria ikiwemo kuandaa na kufuatilia uhimizaji wa haki za ardhi na mikataba.

5.1.2.7 Wadau wa Maendeleo

Kwa kuzingatia umuhimu wa wadau wa maendeleo katika sekta ya ardhi, wadau hawa watashirikishwa kuwezesha upatikanaji wa rasilimali fedha, vifaa, teknolojia utaalam na mafunzo ili kuwezesha utekelezaji wa Sera. Hata hivyo, Serikali ndio yenye jukumu kuu la utekelezaji wa Sera.

5.1.3 Wananchi

Wananchi ni wadau muhimu katika uendelezaji wa ardhi na watashirikishwa katika usimamizi na uendelezaji wa ardhi. Aidha, wananchi wana wajibu wa kulinda pamoja na kuendeleza maeneo waliyomilikishwa kwa kuzingatia masharti ya umiliki.

5.1.4 Ushirikiano wa Kitaasisi na Uratibu

Tanzania ina ushirikiano wa aina mbalimbali katika sekta na taasisi zikiwemo kilimo, mifugo, misitu, uvuvi, wanyama pori, utalii, maji, teknolojia ya baiolojia, madini, afya, nishati, viwanda, takwimu, makazi, ajira, uwekezaji, ujenzi, mawasiliano, miundombinu, mahusiano ya kimataifa na elimu. Baadhi ya sera za taifa za maendeleo zinazoongoza maeneo haya zinahusiana kwa karibu na sekta ya ardhi. Mfumo wa kitaasisi ulio imara na unaoratibiwa vizuri ni mojawapo ya sababu muhimu zinazobainisha aina ya ushiriki wa wadau wote ambao watahusishwa katika utekelezaji wa Sera. Wapo baadhi ya wadau wa kitaifa, kikanda na kimataifa ambao ni muhimu katika kuwezesha na kudumisha miunganiko ya kitaasisi na ushirikiano wa

karibu hivyo kuhimiza ukuaji endelevu wa masuala ya ardhi kikanda. Kwa msingi huo, iko haja ya kuwa na muunganiko na uratibu imara wa kitaasisi.

Serikali itahuisha sera za sekta nyingine na Sera hii ili kuhakikisha kwamba inakuwa sera kiongozi katika masuala yanayohusiana na ardhi. Ili kufanikisha uratibu wa utekelezaji wa Sera, Serikali itaanzisha Kamati ya Kitaalam ya Kisekta itakayoshirikisha Wizara za kisekta kutoa ushauri katika masuala ya ardhi. Kuna umuhimu wa kuimarisha taasisi jumuishi za soko la ardhi zinazohusika na usalama wa milki, usajili wa ardhi, utawala wa ardhi na utawala wa sheria.

Vilevile, Serikali itaweka mazingira mazuri ya ndani na kupanua wigo wa mashauriano na majadiliano na kuwa na ubia na mashirika ya ndani, kikanda na kimataifa. Serikali itatoa ufafanuzi na kuweka wazi majukumu ya taasisi zote, Wizara, Idara na Wakala wa Serikali katika mifumo ya utawala wa ardhi ili kuondoa mwingiliano na migogoro ya ardhi. Aidha, itaweka taratibu za kushirikisha Mashirika Yasiyo ya Kiserikali katika utoaji wa huduma za ardhi pamoja na kupeleka wataalam wa ardhi katika ngazi ya Kata na Vijiji ili kufuatilia, kudhibiti na kusimamia utekelezaji wa masuala ya ardhi kwa viwango vinavyokubalika.

5.2 Mahitaji, Usimamizi na Maendeleo ya Rasilimaliwatu

Mfumo mkuu wa kitaasisi wa sekta ya ardhi unatakiwa kuwa na uratibu na udhibiti mzuri, unaofaa na unaotakiwa wa

rasilimali watu katika ngazi zote za Serikali Kuu na Mamlaka za Serikali za Mitaa. Ili kufikia lengo hili la rasilimali watu, Serikali itaimarisha mifumo ya usimamizi na maendeleo ya rasilimali watu; kuboresha taratibu za ajira, kuboresha programu za mafunzo ya kitaasisi, miundombinu na mitaala; kuwezesha utoaji huduma kulingana na utaalam na utaratibu wa kazi; kukuza ushirikiano kati ya Wizara na taasisi zinazotoa mafunzo kuhusiana na sekta ya ardhi; kuboresha mifumo na kutumia wataalam kutoka vyuo vya elimu kushiriki katika kutekeleza sera. Aidha, sekta binafsi inahimizwa kushiriki katika utekelezaji wa shughuli za sekta ya ardhi chini ya taratibu mbalimbali ikiwemo ubia baina ya Serikali na Sekta Binafsi (Public Private Partnership-PPP). Ufanisi wa utekelezaji wa sera ya ardhi utategemea ushirikiano wa karibu wa wadau wote. Hivyo, Wizara zote, taasisi na mashirika ya umma, sekta binafsi, Mashirika Yasiyo ya Kiserikali na vyombo vingine vinavyohusika na uendelezaji wa ardhi vitawajibika kushirikiana na Wizara yenye dhamana ya ardhi kutekeleza sera hii.

5.3 Mfumo wa Ufuatiliaji na Tathmini

Ufuatiliaji na tathmini ni hatua muhimu katika upimaji wa utekelezaji wa Sera. Ufuatiliaji unahusisha ukusanyaji, uchambuzi na utoaji taarifa kwa umma ili kutambua mwelekeo wa utekelezaji ikilinganishwa na viashiria vilivyowekwa. Tathmini kwa namna nyingine ni sayansi ya kupima matokeo ya utekelezaji yenye lengo la kubaini mafanikio, changamoto na masuala yaliyobainika katika utekelezaji wa sera.

Aidha, malengo ya ufuatiliaji na tathmini ni pamoja na:

i) Kupima ufanisi wa Sera katika utekelezaji kuhusu rasilimali zilizotumika, michakato, matokeo ya muda mfupi na muda mrefu kwa kutumia viashiria mbalimbali vya takwimu na taarifa. Hii inahusisha mapitio ya ndani na mashauriano yatakayofanyika mara kwa mara katika ngazi ya Taifa, Wizara, Mkoa, Wilaya, Kata na Kijiji;
ii) Kuweka utaratibu wa kutoa mrejesho utakaowezesha kuhuisha usimamizi, ufuatiliaji na utekelezaji wa Sera. Taifa litapata taarifa za kina na zinazohuishwa mara kwa mara kuhusu malengo, maslahi, mahitaji, vipaumbele na mafanikio katika utoaji huduma za ardhi; na
iii) Kutoa taarifa zenye takwimu na maelezo muhimu kwa wadau wote kwa ajili ya michakato ya kutoa maamuzi kama yanavyohitajika katika ngazi na taasisi tofauti za Serikali na zisizo za Serikali pamoja na kimataifa.

Wajibu wa jumla wa ufuatiliaji na tathmini ya utekelezaji wa Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 Toleo la 2023 ni jukumu la Wizara inayohusika na Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi. Ufuatiliaji na tathmini wa Sera hii utafuata mifumo ya kitaifa iliyopo na muunganisho na mifumo mingine ya ufuatiliaji na tathmini inayolenga kuhakikisha kwamba mifumo tofauti ya ufuatiliaji katika ngazi mbalimbali inasomana. Kiutendaji, msisitizo utakuwa katika kutafuta, kutumia na kuunganisha kumbukumbu husika ili ziweze kutimiza mahitaji ya taarifa kwa wadau mbalimbali na kujenga uelewa wa taarifa zilizopo ili ziweze kutumika kwa usahihi katika kupanga na kufanya maamuzi.

Pia Sera hii inahimiza mpango shirikishi wa ufuatiliaji na tathmini kwa kushirikisha wadau mbalimbali ikijumuisha Serikali, Asasi za Kiraia, Sekta Binafsi, Jamii na Washirika wa Maendeleo.Kazi ya ufuatiliaji itafanyika kwa kutumia shabaha na viashiria vinavyopimika katika ngazi ya kitaifa, kisekta na Mamlaka za Serikali za Mitaa na pia viashiria vya kimataifa ambayo Tanzania imeridhia. Kwa upande wa tathmini, Wizara kwa kushirikiana na wadau wengine itakuwa na jukumu la kuweka viashiria, vigezo na muda wa kufanya tathmini na pia kuandaa na kutekeleza mpango wa ufuatiliaji na tathmini na kutoa taarifa kila mwaka kwa umma.

Ufuatiliaji na tathmini utaenda sambamba na mkakati wa utekelezaji na mikakati mingine ya Taifa ili kubaini ufanisi na athari za sera kiuchumi, kijamii na kisiasa katika maendeleo ya nchi. Jukumu la Wizara, pamoja na mambo mengine, litakuwa ni kukusanya, kuunganisha na kuchambua taarifa za utekelezaji wa maeneo mbalimbali ya Sera. Wadau wengine watawajibika kutoa taarifa sahihi ili kufanikisha jukumu hili na hivyo, kufikia malengo ya Sera hii. Hivyo, ufuatiliaji na tathmini ni nyenzo muhimu katika kuwezesha kufikia malengo au matokeo yanayotarajiwa katika utekelezaji wa Sera hii ili kusaidia kutoa maamuzi sahihi na uwajibikaji katika ngazi zote.

5.4 Mwisho

Ardhi ni moja ya nguzo kuu ya kiuchumi na kijamii na pia ni rasilimali ya msingi katika kutimiza malengo ya Dira ya Maendeleo ya Taifa, Mipango ya Maendeleo ya Taifa na sera nyingine za kisekta nchini. Mfumo wa umiliki ardhi nchini umeendelea kutoa mchango muhimu katika maendeleo ya kiuchumi na kijamii ikiwemo kilimo, ufugaji, makazi na

viwanda. Kwa kuzingatia hilo, Serikali ina wajibu wa kutoa haki sawa kwa wananchi ya kupata, kutumia na kunufaika na ardhi kwa ustawi na maendeleo ya nchi kwa kuzingatia sheria.

Sera hii itahakikisha kwamba ardhi inasimamiwa vyema na hivyo kutoa fursa sawa ya umiliki wa ardhi kwa ajili ya shughuli za kiuchumi na kijamii. Kwa mazingira hayo, Serikali ina jukumu la kuhakikisha kwamba ardhi inatambuliwa, inapangwa, inapimwa, inamilikishwa na inatumika kwa namna endelevu, fanisi na yenye tija. Sambamba na hili, Serikali itaweka mfumo fanisi wa kisheria, kikanuni na kitaasisi ili utawala na usimamizi wa ardhi uzingatie misingi ya utawala bora. Sera hii itarahisisha taratibu za upatikanaji wa ardhi kwa wananchi na kuhakikisha usalama wa milki, na hivyo kupunguza migogoro ya matumizi ya ardhi.

Madhumuni ya Sera ni kutoa mwongozo wa jumla kuhusu utawala na usimamizi wa ardhi katika mtazamo wa Dira ya Maendeleo ya Taifa, mipango ya maendeleo ya Taifa na mabadiliko ya kiuchumi, kisayansi na kiteknolojia duniani ili Taifa liweze kufikia malengo ya uchumi wa viwanda. Pia, Sera imejumuisha masuala mapya yanayohusu mipango mbalimbali ya maendeleo ya Serikali na masuala mtambuka ili kuwezesha Taifa kufikia malengo yake.

Tanzania ni nchi inayojumuisha wakulima, wafanyakazi, wafugaji na wafanyabiashara. Jitihada za makusudi zitafanywa wakati wa utekelezaji wa sera ili kuwezesha kiuchumi makundi mbalimbali katika jamii na watu wanaoishi katika mazingira magumu kunufaika na usalama wa milki zao na hivyo, kushiriki ipasavyo katika uzalishaji. Kwa ujumla, Sera inatoa fursa sawa kwa jamii katika umiliki wa ardhi,

inaweka misingi imara ya kuwezesha kujenga uchumi shindani wa viwanda kwa maendeleo ya watu, inadumisha utawala bora, kupunguza umaskini na hivyo, kuleta maendeleo endelevu.