

W projektowanym obszarze planistycznym wyodrębnione zostały następujące obszary funkcjonalne:

- 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP – teren zieleni parkowej
- 6U - tereny zieleni parkowej z dominantą architektoniczną
- 7US – teren zabudowy rekreacyjnej
- 8US/UT - teren zabudowy rekreacyjnej, usługowej turystycznej
- 9KH - – teren zabudowy portu żeglarskiego,
- 10KH - teren bazy Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,
- 11KH - teren zaplecza stopnia wodnego i portu technicznego RZGW,
- 12KW – teren projektowanego basenu portowego,
- 13KW – teren projektowanego kanału dopływowego,
- 14KW - teren portu technicznego RZGW,
- 15ZP - teren parku leśnego,
- 16UT - teren projektowanej zabudowy usługowej turystycznej,
- 17UT - teren zabudowy usług rozrywkowych a docelowo zabudowy usługowej turystycznej,
- 18UT - teren projektowanej zabudowy usługowej turystycznej,
- 19UT - teren projektowanej zabudowy usługowej turystycznej,
- 20KS - teren projektowanego parkingu
- 21KS - teren projektowanego placu manewrowego,
- 22KDL - teren istniejącej drogi gminnej,
- 23KDD - teren projektowanej drogi dojazdowej
- 24KDD - teren istniejącej drogi dojazdowej
- 25KDD – teren istniejącej drogi dojazdowej
- 26KX - teren projektowanego ciągu pieszo-jezdnego
- 27KX, 28KX - tereny projektowanych ciągów pieszo-rowerowych
- pozostałe ciągi piesze oznaczone graficznie
- E - stacje transformatorowe

Projekt planu dopuszcza nową zabudowę tam, gdzie dopuszczał ją miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. z tym, że spod przeznaczenia pod zabudowę wyłączona została część terenów mało przydatnych do celów inwestycyjnych, natomiast posiadających pewne walory przyrodnicze, w tym w szczególności brzeg Pisy i niewielki zagajnik osikowy w środkowej części terenu.

Obszary o różnych sposobach zagospodarowania i generalne kierunki zmian proponowanych w planie przedstawiono na rysunku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Adaptacji zostanie poddana część obszarów zadrzewionych, tereny nadbrzeża rzeki Pisy oraz istniejące zabudowania bazy Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. Łącznie adaptuje się ponad 2 ha gruntów, co stanowi 17 % ogólnej powierzchni obszaru opracowania.

Przebudowie i przekształceniom funkcjonalnym ulegnie 1 ha terenów zainwestowanych, w tym zabudowa aktualnie funkcjonującej dyskoteki, która z biegiem czasu zostanie zastąpiona mieszkaniowo-pensjonatową oraz teren zespołu hangarów na łódzie, który docelowo stanowić będzie część alei spacerowej nad brzegiem rzeki Pisy.