

В процессе комплексного анализа территории были выявлены следующие особенности:

- Через город проходит транзитный грузовой автотранспорт по направлению Болхов-Мценск-Новосиль
- Недостаточная ширина проезжих улиц, отсутствует благоустройство.
- На самых интересных видовых площадках города в результате стихийного формирования расположились боксовые гаражи и такие предприятия как МЗАЛ, ВТОРЦМЕТ
- Множество экологически-опасных промышленных и коммунально-складских предприятий тесно соседствуют с жилой застройкой
- Значительные территории находятся в санитарно-защитных зонах предприятий
- Наличие территорий деградирующей застройки и высокий износ городских инженерных коммуникаций и сооружений
- Несмотря на то, что Мценск находится на берегу реки Зуши, у города мало благоустроенных выходов к воде. Большая часть береговой линии занята коммунально-складскими организациями, огородами и усадебной застройкой
- Мало благоустроенных зеленых насаждений в виде скверов и парков. Основные элементы озеленения – это балки рек Зуша, Мцена и Мцна и озеленение улично-дорожной сети и два городских парка – Пионерский и Центральный
- Городской пляж неблагоустроен и оторван от центральной части города
- Медленная реструктуризация промышленных предприятий и недостаточность рабочих мест
- Существующий полигон твердых бытовых отходов исчерпал свои ресурсы
- Отсутствие разработанных проектов сокращения санитарно-защитных зон у экологически-опасных предприятий
- Отсутствие ПЗО культурного наследия Мценска, отвечающего требованиям Градостроительного кодекса
- практически нет свободных территорий под градостроительное развитие в границах городской черты.

Свободные территории городского округа составляют порядка 60 га и состоят из:

1. Свободные от застройки территории вне зон планировочных ограничений
2. Жилые районы, находящиеся в стадии строительства
3. Перевод территорий садово-дачных участков в зону индивидуального жилищного строительства
4. Планируемые площадки, связанные с реорганизацией производственных территорий и уменьшением санитарно-защитных зон.

Анализ территориальных ресурсов показал, что город не имеет достаточного количества территорий, благоприятных для жилищного строительства (всего нужно 220 га) – значительная часть городских земель находится в пределах санитарно-защитных зон, а по инженерно-строительным условиям некоторые территории неблагоприятны для градостроительного освоения.

Градостроительная концепция Генерального плана основана на стратегические цели городского развития – улучшение качества жизни и создание благоприятной городской среды.