

ZONING

465 Attachment 1

**Borough of Morrisville**

**Table 465-17  
Table of Land Uses**

[Amended 6-17-2002 by Ord. No. 920; 11-18-2002 by Ord. No. 924; 10-18-2004 by Ord. No. 943; 10-17-2005 by Ord. No. 947; 11-21-2005 by Ord. No. 948; 11-20-2006 by Ord. No. 954; 5-21-2007 by Ord. No. 958; 6-19-2017 by Ord. No. 1016; 11-18-2019 by Ord. No. 1026; 12-16-2019 by Ord. No. 1027; 8-16-2021 by Ord. No. 1035; 1-18-2022 by Ord. No. 1038]

Land Use Category	Zoning Districts																
	R1	R2	R2A	R3	R4	C1	C2	C3	C4	CS1	CS2	I1	I2	LI	NPEH	P-1	RN
<b>A. Residential Land Uses</b>																	
1. Single-family detached dwelling	Y	Y	Y	Y	Y	N	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	Y	Y
2. Cluster development	N	N	N	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
3. Two-family detached dwelling o/u	N	N	Y	Y	Y	N	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	Y
4. Duplex or twin dwelling s/s	N	N	Y	Y	Y	N	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	Y
5. Performance development	N	N	N	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
6. Garden apartment	N	N	N	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
7. Midrise apartment	N	N	N	N	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
8. Senior citizens housing	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	N	N
9. Rooming house	N	N	N	N	SE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
10. Dwelling combination w/commerc.	N	N	N	N	N	Y	SE	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	Y
11. Mobile home	N	N	N	SE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
12. Farmstead	N	Y	Y	Y	Y	N	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N
13. No-impact home-based business	Y	Y	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
14. Bed-and-breakfast	N	Y	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
15. (Reserved)																	
16. Live-work unit	N	N	N	N	N	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y
17. Mixed-use structure	N	N	N	N	N	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y
<b>B. Institutional, Recreational and Educational Uses</b>																	
1. Place of worship	N	Y	Y	Y	Y	N	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
2. School, private of public	N	N	Y	Y	Y	N	Y	Y	N	Y	N	N	N	N	N	SE	N
3. School, trade or commercial	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	SE	N
4. Library or museum	N	N	N	N	N	SE	SE	SE	Y	Y	N	N	N	N	N	SE	Y

MORRISVILLE CODE

Land Use Category	Zoning Districts																
	R1	R2	R2A	R3	R4	C1	C2	C3	C4	CS1	CS2	I1	I2	LI	NPEH	P-1	RN
5. Community center, etc.	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	SE	N	N	N	N	N	SE	Y
6. Day nursery, etc.	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N	Y	N	N	Y	Y
7. Government sponsored recreation	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	N	Y	N	Y	SE	N	Y
8. Recreation, private, nonprofit	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	SE	N	SE	SE	SE	Y
9. Private club or lodge, nonprofit	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	SE	N
10. Orphanage, nursing home, etc.	N	N	N	N	SE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	Y	N
11. Medical center	N	N	N	N	N	N	SE	SE	SE	N	N	N	N	Y	N	Y	Y
12. Municipal admin. facil.	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	N	Y	N	Y	N	N	SE
13. Municipal park	Y	Y	Y	Y	Y	N	N	N	Y	Y	N	N	N	N	N	N	Y
14. Natural land preserve	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	N	N	N	N	N	Y
15. Walking trail	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	Y	N	Y	N	N	N	Y
<b>C. Office Land Use</b>																	
1. Medical office	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	Y	N	N	Y	SE	Y	SE	Y	Y
2. Business office	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	Y	N	N	Y	Y	Y	N	Y	Y
<b>D. Commercial Land Uses</b>																	
1. Shopping center	N	N	N	N	N	N	Y	N	Y	N	N	N	N	N	N	N	N
2. Retail shop	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	Y
2A. Downtown commercial retail	N	N	N	N	N	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y
3. Downtown personal service	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	Y
3A. Limited personal service	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N
4. Financial establishment	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	Y	N	N	N	Y	N	N	SE	Y
5. Restaurant	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	Y
6. Fast service eating establishment	N	N	N	N	N	Y	Y	N	Y	N	N	N	N	N	N	N	N
7. Drive-in eating establishment	N	N	N	N	N	N	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
8. Repair shop	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N
9. Upholsterer and cabinet maker	N	N	N	N	N	N	Y	Y	N	N	N	N	N	Y	N	N	N
10. Mortuary	N	N	SE	N	N	N	Y	Y	N	N	N	N	N	Y	N	N	N
11. Motel, hotel or tourist home	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N
12. Cultural and entertainment	N	N	N	N	N	SE	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	Y
13. Indoor entertainment and recreation	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	SE	N	SE	N	N	Y
13A. Game rooms, etc.	N	N	N	N	N	N	SE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
14. Outdoor entertainment	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	SE	N	N	Y
15. Lumberyard	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	N	Y	N	N	N
16. Animal kennel	N	N	N	N	N	N	SE	N	N	N	N	SE	N	N	N	N	N

## ZONING

Land Use Category	Zoning Districts																
	R1	R2	R2A	R3	R4	C1	C2	C3	C4	CS1	CS2	I1	I2	LI	NPEH	P-1	RN
17. Market	N	N	N	N	N	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
18. Brewery, winery, or distillery	N	N	N	N	N	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
19. Tavern, wine bar, or brewpub	N	N	N	N	N	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
20. Medical marijuana dispensary	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N
21. Hookah bar/lounge	N	N	N	N	N	SE	SE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
22. Nightclub	N	N	N	N	N	SE	SE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
23. Smoke shops and tobacco stores	N	N	N	N	N	N	Y <sup>1</sup>	Y <sup>1</sup>	Y <sup>1</sup>	N	N	N	N	N	N	N	N
<b>E. Automotive Service and Uses</b>																	
1. Residential parking	N	N	N	Y	Y	N	N	Y	Y	N	N	Y	Y	Y	Y	N	Y
2. Nonresidential parking	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	Y	N	N	Y	Y	Y	N	N	Y
3. Gas station	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	SE	N	SE	N	N	N
4. Vehicle sales, service	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	SE	N	N	N
5. Auto accessory sales	N	N	N	N	N	N	Y	Y	N	N	N	N	N	SE	N	N	N
6. Repair shop – automotive	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N
<b>F. Utilities, Communications and Transportation</b>																	
1. Elec. utility substation	N	N	N	N	N	N	Y	Y	N	SE	N	Y	Y	N	N	N	SE
2. Fire station	Y	Y	Y	Y	Y	N	Y	Y	Y	Y	N	Y	Y	Y	N	N	N
3. Hazardous fuels substation	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	SE	SE	N	N	N	N
4. Bus station	N	N	N	N	N	N	Y	Y	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N
5. Comm. antenna, microwave	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	SE
6. Municipal utilities	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	N	N	N	N	N	N	SE
7. Rail station	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	N	N	N	N
<b>G. Industrial Land Uses</b>																	
1. Wholesale business	N	N	N	N	N	N	Y	Y	N	N	N	Y	N	Y	N	N	N
2. Warehousing	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	N	Y	N	N	N
3. General manufacturing	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N
4. Bulk storage yard	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	SE	N	SE	N	N	N
5. Research laboratory	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	SE	SE	SE	N	N	N
6. Contractor’s office	N	N	N	N	N	N	N	SE	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N
7. Truck depot, rail term.	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	SE	N	N	N	N	N
8. Craftsman’s shop	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	Y	Y	Y	N	N	N
9. Printing, publ., binding	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	Y	Y	Y	N	N	N
10. Adult entertainment establishment	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	Y	N	N	N	N
11. Electronic print., publ., binding	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	Y	Y	Y	N	N	N

MORRISVILLE CODE

Land Use Category	Zoning Districts																
	R1	R2	R2A	R3	R4	C1	C2	C3	C4	CS1	CS2	I1	I2	LI	NPEH	P-1	RN
12. Fireworks sales	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	Y	N	N	N	N
13. Flex space	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	N	N	N	N
14. Food processing facility	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y
15. Medical marijuana grower/processor	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N
<b>H. Accessory Uses</b>																	
1. Home occupation	SE	SE	SE	SE	SE	N	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	Y
2. Res. accessory uses	Y	Y	Y	Y	Y	N	Y	Y	N	N	N	N	N	N	SE	N	Y
3. Fences, walls, landscaping, naturalizing, etc.	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	N	Y	Y	Y	Y	Y	Y
4. Nonres. off-street park	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	N	Y	Y	Y	Y	Y	Y
5. Signs	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	N	Y	Y	Y	Y	Y	Y
6. Acc. retail, off. uses	N	N	N	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Y	N	Y
7. Temporary uses	N	N	N	N	N	N	SE	SE	N	N	N	SE	SE	SE	SE	SE	N
8. Nonres. access. uses	N	N	N	N	N	N	SE	SE	SE	N	N	SE	SE	SE	N	SE	N
9. Outside storage, display	N	N	N	N	N	N	Y	Y	N	N	N	SE	N	SE	N	N	N
10. Travel trailers, boats	Y	Y	Y	Y	Y	N	N	Y	N	N	N	Y	N	Y	N	N	N
11. Drive-through	N	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	N
12. Accessory outdoor dining/drinking area	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	Y
13. Accessory brewing	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	Y	N	N	N	N	N	N	N	Y

**NOTES:**

<sup>1</sup> (D23) Smoke shops and tobacco stores are permitted as conditional uses in the C-2, C-3 and C-4 Zoning Districts.